

TRIBUNAL SUPREMO*Sentencia 333/2025, de 10 de marzo de 2025**Sala de lo Civil**Rec. n.º 6806/2019***SUMARIO:****Contrato de compraventa. Nulidad de compraventa por ausencia de consentimiento contractual. Enajenación con apoderamiento falso. Tercero hipotecario. Protección registral del art. 34 LH. contratos nulos.**

Evidente la falta de consentimiento en la venta de la finca por parte de los vendedores y titulares registrales, toda vez que éstos no pudieron otorgar el poder, pues habían fallecido años antes. Por tanto, al no existir consentimiento contractual, la compraventa era nula de pleno derecho. La sentencia de instancia no cuestionó la buena fe del comprador, pues no considera acreditada la existencia de un acuerdo entre los codemandados (el supuesto apoderado y el comprador) para defraudar a la herencia yacente; pero considera que no es de aplicación el 34 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH), pues debe estarse a lo dispuesto en el artículo 33 de la precitada disposición general, conforme al cual: «la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes». Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que confirmo la de primera instancia y contra esta casación del comprador con la queja de que no se le hubiera dispensado la protección registral del art. 34 LH.

La sentencia de la audiencia no proclama que el recurrente hubiera actuado de mala fe, sino que su título adquisitivo es nulo de pleno derecho, dado que le vendió un apoderado carente de poder de representación, y, por lo tanto, no concurre el consentimiento preciso para la existencia de todo contrato conforme al art. 1261 del CC.

El artículo 34 LH contempla los supuestos de adquisiciones a non domino [de quien no es dueño] a favor de los terceros adquirentes de buena fe que cumplan los requisitos exigidos en el mismo (adquisición onerosa de persona que aparezca como titular registral con facultades para transmitir y que, a su vez, inscriba su derecho). La norma establece la protección del tercero hipotecario justificada por la necesidad de reforzar la confianza en el Registro. El precitado art. 34 LH es necesario conjugarlo con lo dispuesto en el art. 32 de la precitada disposición, que norma que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes. Por lo tanto, para la protección jurídica que dispensa el artículo 34, es preciso que el negocio jurídico de adquisición derivativa del tercero sea válido; puesto que la inscripción no tiene las virtudes mágicas o milagrosas de convertir lo nulo en válido o eficaz, sanando sus defectos que, desde luego, no quedan convalidados por la buena fe del adquirente. Si el acto adquisitivo del tercero es inexistente, nulo o anulable como ocurre en este caso, la fe pública registral no desempeñará la menor función convalidante o sanatoria.

En virtud de lo argumentado, lo pretendido por el recurrente, relativo a que su título adquisitivo nulo quede convalidado por la inscripción registral, no puede ser acogido; puesto que, como venimos reseñando con la oportuna cita jurisprudencial, para que goce de la protección invocada del art. 34 LH, es preciso que su acto adquisitivo sea válido y eficaz; requisito que obviamente no concurre en el caso que nos ocupa, lo que determina el acierto de la sentencia recurrida y correlativa desestimación del recurso de casación.

Síguenos en...

PONENTE: D. JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

Magistrados:

D.JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

D^a. MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

D. ANTONIO GARCIA MARTINEZ

D. MANUEL ALMENAR BELENGUER

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 333/2025

Fecha de sentencia: 05/03/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 6806/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 26/02/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE ALICANTE, SECCIÓN 6.^a

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 6806/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 333/2025

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

Síguenos en...



En Madrid, a 5 de marzo de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D. Hugo, representado por el procurador D. Cristóbal Martínez Agudo, bajo la dirección letrada de D. Víctor Manuel Bodas Torres, contra la sentencia n.º 303/19, dictada por la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Alicante, en el recurso de apelación n.º 359/19, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 1070/2015, del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Benidorm. Ha sido parte recurrida D. Heraclio, representado por el procurador D. Pedro Antonio González Sánchez y bajo la dirección letrada de D. Marck Kruithof.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Tramitación en primera instancia

1.-El procurador D. Luis Roglá Benedicto, en nombre y representación de D. Heraclio, interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Alonso y D. Hugo en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[c]on los siguientes pronunciamientos:

»1º) Se declare la inexistencia y/o nulidad de pleno derecho, por falta de consentimiento, objeto y causa, por ser ésta ilícita e inexistente, de la compraventa de fecha 16/06/2014, otorgada ante el Notario de Benidorm, D. Luis María Sánchez Bernal, con protocolo nº 710, y por la que D. Alonso, actuando en representación de D. Emiliano y Doña Socorro (fallecidos), vende a D. Hugo, la finca registral NUM000 de la Nucia, y, escritura de ratificación de la anterior, otorgada ante el mismo Fedatario Público, con número 1542, el día 12/12/2014.

»2º) Se proceda a rectificar el Registro de la Propiedad de conformidad con el anterior pronunciamiento y, en su consecuencia, se cancele la inscripción de la referida compraventa practicada en el registro de la propiedad de Altea, al Tomo NUM001, Libro NUM002, Folio NUM003, Finca Registral NUM000 de la Nucia, inscripción NUM004, a favor del codemandado D. Hugo, librándose el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad.

»3º) Se condene a los demandados a estar y pasar por las anteriores declaraciones de nulidad.

»4º) Se condene al codemandado, Sr. Hugo, a la restitución de la situación anterior a la venta y ocupación del inmueble, a consecuencia de la compraventa nula e inexistente, así como a la entrega de la posesión al demandante, en su condición de administrador de la herencia yacente.

»5º) Se les condene a las costas de este juicio».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Benidorm y se registró con el n.º 1070/15. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de las partes demandadas.

3.-El procurador D. Cristóbal Martínez Agudo, en representación de D. Hugo, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

«[s]e dicte sentencia desestimando íntegramente los pedimentos de la actora y se absuelva a mi mandante con expresa imposición de costas a la parte actora».

La procuradora D.ª Josefa García López, en representación de D. Alonso, D.ª Eulalia y Aifos 216, S.L., también contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

«[s]e dicte en su día Sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda con expresa imposición de costas a la contraparte».

Síguenos en...



4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Benidorm dictó sentencia de fecha 1 de junio de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

«Que debo estimar y estimo íntegramente la demanda presentada por el Procurador Sr. Roglá Benedito, en nombre y representación de D. Heraclio, que dio lugar a los autos de juicio ordinario sobre nulidad de contrato seguidos en ese juzgado bajo el número 1070/2015, declarando la nulidad de pleno derecho de la compraventa de fecha 16 de junio de 2014 otorgada ante el Notario de Benidorm D. Luis María Sánchez Bernal con protocolo n.º 710, así como la escritura de ratificación de la anterior otorgada ante el mismo fedatario público, con número 1542, el día 12 de diciembre de 2014, y ordenando que se proceda a rectificar el Registro de la Propiedad de conformidad con el anterior pronunciamiento y, en consecuencia, se cancele la inscripción de la referida compraventa practicada en el Registro de la Propiedad de conformidad con el anterior pronunciamiento y, en consecuencia, se cancele la inscripción de la referida compraventa practicada en el Registro de la Propiedad de Altea, al Tomo NUM001, libro NUM002, Folio NUM003, Finca registral n.º NUM000 de la Nucía, inscripción NUM004.^a, a favor del codemandado D. Hugo, librándose el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad; y condenando a los codemandados a estar y pasar por las anteriores declaraciones de nulidad, y al codemandado Sr. Hugo a la restitución de la situación anterior a la venta y ocupación del inmueble a consecuencia de la compraventa nula, con entrega de la posesión de la finca al demandante en su condición de administrador de la herencia yacente.

»Todo ello con expresa condena de los codemandados al pago de las costas de este procedimiento».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Hugo e impugnada por D. Alonso.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 6.^a de la Audiencia Provincial de Alicante, que lo tramitó con el número de rollo 359/19, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 13 de noviembre de 2019, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS:

»Desestimar los recursos de apelación y de impugnación interpuestos por los Procuradores Señor Martínez Agudo y Mayor Segrelles en representación de Don Hugo y Don Alonso contra la sentencia dictada por el Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de la ciudad de Benidorm en fecha 1 de junio de 2018 y en los autos de los que dimana el presente rollo, y en su consecuencia CONFORMAR COMO CONFIRMAMOS íntegramente la misma al estar ajustada a derecho, con imposición de las costas de esta alzada a los recurrentes al ser preceptivas».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*

1.-El procurador D. Cristóbal Martínez Agudo, en representación de D. Hugo, interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«MOTIVO PRIMERO: Infracción del artículo 469.1.4.º LEC, es la vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución Española trascendiendo al resultado del juicio, concretamente del principio a la tutela judicial efectiva».

«MOTIVO SEGUNDO: Infracción del artículo 469.1, apartado 3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 376 del mismo texto legal, al prescindir totalmente la sentencia

Síguenos en...



de la Audiencia de las circunstancias que concurrieron en la declaración del interrogado Don Heraclio y de la testigo Sra. Doña Eloisa, infringiendo con ello los actos y garantías que rigen el proceso».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«PRIMER MOTIVO De conformidad con lo prevenido en el artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el motivo se funda en la infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso. En el presente caso se alega la infracción legal infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, en relación con el art. 38 y 32 del mismo cuerpo legal, en la medida de lo posible, por la Sala en su Sentencia hoy recurrida y que no se produjo, dado que ni siquiera se valoró la situación real en la que se desarrolló la compraventa, y adquisición del Bien Inmueble objeto de la presente litis».

«SEGUNDO MOTIVO De conformidad con lo prevenido en el art. 477.1, por infracción del principio de buena fe registral, contenido en el art. 34 de la Ley Hipotecaria. art. 1258 del Código Civil, donde se consagra la celebración del contrato desde la perspectiva de la buena fe negocial. Y es que la Sentencia de la Sala, y tal como queda acreditado considera que la aplicación del citado precepto debería de haber llevado a apreciar como vulneradora del deber de buena fe contractual al no haber realizado una interpretación de los contratos objeto del litigio conforme al criterio de la buena fe consagrado en el art. 1258 del Código Civil».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 6 de abril de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1º) Admitir los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de D. Hugo contra la sentencia dictada con fecha 13 de noviembre de 2019, por la Audiencia Provincial de Alicante (Sección Sexta), en el rollo de apelación n.º 359/2019, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 1070/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Benidorm.

»2º) Abrir el plazo de veinte días a contar desde la notificación de este auto, para que las partes recurridas formalicen por escrito su oposición a los recursos. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»De conformidad con lo dispuesto en los art. 483.5 y 473.3 de la LEC contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.-Por providencia de 13 de enero de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 26 de febrero del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

A los efectos decisorios del presente recurso partimos de los siguientes antecedentes relevantes:

1.º-En fecha 16 de junio de 2014, D. Alonso, en representación voluntaria de D. Emiliano y D.ª Socorro, en calidad de vendedores y titulares registrales, y por otra parte D. Hugo, como comprador, formalizaron en escritura pública autorizada por el notario de Benidorm Sr. Sánchez Bernal, n.º 710 de su protocolo, la compraventa de la finca registral n.º NUM000 del Registro de la Propiedad de Altea (Alicante), que resultó ser la vivienda unifamiliar de una sola planta, sita

Síguenos en...



en el término de La Nucia, partida Barranco Hondo, construida sobre un solar de 10 áreas, con una superficie cubierta de 64 m2.

Consta, en el mentado instrumento público, que se otorga por razones de urgencia, así como que el Sr. Alonso no aporta justificación documental de la representación que afirma ostentar, manifestando, ante el fedatario autorizante, que sus representados ratificarán la precitada compraventa.

2.º-Por otra escritura pública de 12 de diciembre de 2014, otorgada ante el mismo notario, número 1542 de su protocolo, el Sr. Alonso aporta un poder otorgado en Miami, el día 10 de octubre de 2014, por parte de los vendedores a su favor, de cuya copia resulta, según el notario autorizante, que se concedía al apoderado facultades suficientes para aprobar y ratificar, en todas y cada una de sus partes, la escritura de compraventa de 16 de junio de 2014, como así hizo.

3.º-El Sr. Emiliano falleció en fecha 10 de abril de 1999, bajo testamento en el que instituyó a su esposa la Sra. Socorro como heredera de todos sus bienes en España. El 29 de noviembre de 2003, falleció esta última, que también había otorgado testamento instituyendo como heredero de sus bienes a su esposo el Sr. Emiliano.

4.ºAmbos fallecieron sin descendientes ni ascendientes y el Estado belga dispuso el nombramiento de un administrador para la conservación de los bienes de la herencia en la persona de D. Heraclio. Este contactó con la letrada D.ª Eloisa, con la finalidad de realizar las gestiones necesarias para proceder al avalúo y venta del referido inmueble, encargando al respecto un informe pericial que fue emitido en fecha 4 de julio de 2008. Puesta en venta la precitada finca no se llegó a realizar su enajenación.

La Sra. Eloisa abonaba los recibos de IBI y tasas por recogida de residuos sólidos urbanos en nombre del administrador judicial de la herencia. No obstante, a partir de febrero de 2015, no pudo pagar el IBI. Tras realizar las oportunas averiguaciones descubrió que la finca había sido vendida y que se había producido un cambio en la titularidad catastral a favor de D. Hugo.

5.º-Así las cosas, D. Heraclio, como administrador judicial de la herencia, interpuso una demanda contra D. Hugo y D. Alonso, cuyo conocimiento correspondió al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Benidorm, que la tramitó por los cauces del juicio ordinario 1070/2015, con la finalidad de obtener un pronunciamiento judicial que declarase la nulidad del contrato de compraventa de 16 de junio de 2014 y ulterior ratificación de 12 de diciembre de dicho año, con la correlativa cancelación de la inscripción registral a favor del comprador Sr. Hugo.

Seguido el procedimiento, por todos sus trámites, con oposición de la parte demandada, se dictó sentencia estimatoria de la demanda.

En síntesis, razonó el juzgado que era evidente la falta de consentimiento en la venta de la finca por parte de los vendedores y titulares registrales, toda vez que éstos no pudieron otorgar el poder, de fecha 10 octubre de 2014, a favor del Sr. Alonso, pues habían fallecido años antes. Por tanto, al no existir consentimiento contractual, la compraventa era nula de pleno derecho conforme al artículo 1261.1 del Código Civil (en adelante CC).

La sentencia no cuestionó la buena fe del Sr. Hugo, pues no considera acreditada la existencia de un acuerdo entre los codemandados para defraudar a la herencia yacente; pero considera que no es de aplicación el 34 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH), pues debe estarse a lo dispuesto en el artículo 33 de la precitada disposición general, conforme al cual: «la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes».

6.º-Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación. Su conocimiento correspondió a la sección sexta de la Audiencia Provincial de Alicante, que dictó sentencia 303/2019, de 13 de noviembre, confirmatoria de la pronunciada por el juzgado. El tribunal provincial descartó la aplicación del art. 34 de la LH, y consideró, por el contrario, que el recurso encontraba su tratamiento jurídico procedente en el art. 33 de la referida disposición general; por lo que, como había resuelto el juzgado, tras citar la jurisprudencia aplicable, razonó que:

Síguenos en...

«En el caso sometido al debate de la Sala, es evidente que no concurren los requisitos, para la aplicación del precepto citado -con referencia al art. 34 LH- pues aunque el recurrente no conociese la muerte de los propietarios y titulares registrales del inmueble, ello no determina la aplicación de la protección registral pretendida por el apelante pues como se ha expuesto para la aplicación del artículo 34 de la L. H. debe ser válido el acto adquisitivo del tercero, pues el precepto protege de la nulidad del acto adquisitivo anterior no del propio y por tanto siendo nula la compraventa por falta de consentimiento de los vendedores se debe aplicar el artículo 33 de la L. H. y por tanto procede la desestimación del recurso interpuesto y la confirmación de la resolución objeto de recurso».

7.º-Contra dicha sentencia interpuso el demandado D. Hugo recursos extraordinarios por infracción procesal y casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO.- Examen de los motivos del recurso por infracción procesal

Este recurso se articuló con base en la alegación de sendas infracciones de tal naturaleza, que pasamos analizar por una elemental exigencia del principio de motivación de las resoluciones judiciales que impone el art. 120 Constitución (en adelante CE).

2.1 El primero de los motivos del recurso

La primera infracción procesal denunciada se fundamenta al amparo del artículo 469.1.4.º Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC), por la vulneración de los derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la CE, concretamente del derecho a la tutela judicial efectiva, en tanto en cuanto se subestiman las consideraciones y argumentos que se constatan de la prueba practicada ante el juzgado de primera instancia. En su desarrollo, se queja que no se le hubiera dispensado la protección registral del art. 34 LH, que la parte demandante obró de mala fe al no haber inscrito su derecho (art. 32 LH) y que se vulneró el art. 1473 del CC.

La verdad es que resulta difícil comprender de qué forma ha podido vulnerar el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva la sentencia del tribunal provincial, toda vez que se encuentra debidamente motivada y está fundada en Derecho, sin que, de ninguna manera, se le pueda atribuir los calificativos de arbitraria, irrazonable o que incurra en un error fáctico patente como exige la jurisprudencia constitucional (por todas SSTC 127/2008, de 27 de octubre, FJ 2.º y 146/2024, de 2 de diciembre, FJ 6).

La circunstancia de que la parte recurrente considere que la fundamentación de la sentencia del tribunal provincial no es correcta, no corresponde al recurso por infracción procesal interpuesto sino, en su caso, al recurso de casación (SSTS 1230/2023, de 18 de septiembre; 1065/2024, de 23 de julio y 1666/2024, de 12 de diciembre).

Es sabido, además, que una motivación adecuada y suficiente no implica que deba ser favorable a las pretensiones del recurrente, siempre que no sea absurda, irracional o ilógica, lo que, desde luego, no acontece en el caso presente, en el que se expone la realidad de los hechos, cuales son la falta de consentimiento de los titulares registrales de la finca enajenada dado que difícilmente podían venderla, mediante un poder conferido a favor de quien se atribuyó su representación, cuando habían fallecido años antes de la fecha del apoderamiento. Y, por otra parte, aplica la jurisprudencia de esta sala con respecto al juego normativo de los arts. 33 y 34 de la LH, que la parte recurrente se obstina en desconocer.

2.2 El segundo de los motivos del recurso

Se construye sobre la infracción del artículo 469.1, apartado 3.º de la LEC, por infracción del artículo 376 del mismo texto legal, relativo a la valoración de la prueba testifical, al prescindir totalmente la sentencia de la audiencia de las circunstancias que concurrieron en la declaración del interrogado D. Heraclio y de la testigo D.ª Eloisa, con infracción de los actos y garantías que rigen el proceso.

Síguenos en...



De nuevo, es difícil comprender la infracción alegada mediante la formulación del recurso; puesto que, si lo que la parte quiere exteriorizar es su discrepancia con la valoración de tal prueba, debió hacerlo por la vía del art. 469.1 4.º de la LEC, justificando que la apreciación probatoria llevada a efecto por el tribunal provincial incurre en un error patente, notorio y manifiesto o en arbitrariedad o en una concreta infracción de una norma tasada de valoración probatoria, siempre que resulte además manifiestamente absurda, irracional o ilógica, de manera que no supere el test de la racionalidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el art. 24.1 de la CE (entre las más recientes, sentencias 88/2019, de 13 de febrero; 132/2019, de 5 de marzo; 7/2020, de 8 de enero; 380/2024, de 14 de marzo y 129/2025, de 27 de enero, entre otras muchas).

En cualquier caso, la sentencia de la audiencia no proclama que el recurrente hubiera actuado de mala fe, sino que su título adquisitivo es nulo de pleno derecho, dado que le vendió un apoderado carente de poder de representación, y, por lo tanto, no concurre el consentimiento preciso para la existencia de todo contrato conforme al art. 1261 del CC.

No vemos, por lo tanto, qué error, con trascendencia en la decisión del proceso, incurre la sentencia de la audiencia al valorar la prueba testifical practicada, ni que relevancia tiene lo declarado por dichos testigos en la decisión del proceso, cuando lo fundamental, como es la constatación de la ineficacia del título de adquisición del recurrente por medio de un poder manifiestamente falso, resulta, de forma diáfana, de la documental practicada.

Recurso de casación

TERCERO.- *Los motivos del recurso de casación*

1.º- *Fundamento de los recursos interpuestos*

Como consta en los antecedentes de esta sentencia, y aunque, desde luego, la técnica casacional empleada deja mucho que desear, lo cierto es que los preceptos considerados infringidos, cuales son los arts. 32, 33, 34 y 38 de la LH no son heterogéneos en tanto en cuanto se encuentran relacionados entre sí, y el recurrente plantea una cuestión de naturaleza estrictamente jurídica, consistente en resolver si puede implorar la protección registral que, al tercero de buena fe le dispensa el art. 34 de la LH, quien adquiere un derecho en virtud de un título nulo, lo que exige determinar el recíproco campo de actuación de los arts. 33 y 34 de la LH.

La íntima conexión existente entre los dos motivos del recurso de casación interpuesto determina que proceda su tratamiento conjunto.

2.º- *Breves consideraciones sobre la protección que brinda el art. 34 LH*

La jurisprudencia delimita, por ejemplo, en la STS 424/2011, de 21 de junio, cuya doctrina reproduce la ulterior STS 261/2016, de 20 de abril, el ámbito tuitivo del art. 34 de la LH, de la forma siguiente:

«El artículo 34 LH contempla los supuesto de adquisiciones a non domino [de quien no es dueño] a favor de los terceros adquirentes de buena fe que cumplan los requisitos exigidos en el mismo (adquisición onerosa de persona que aparezca como titular registral con facultades para transmitir y que, a su vez, inscriba su derecho). La norma establece la protección del tercero hipotecario justificada (STS de 8 de octubre de 2008) por la necesidad de reforzar la confianza en el Registro y en la realidad de la que este se hace eco, garantizando a todos los que adquieren derechos inscritos llevados por esa confianza que van a ser mantenidos en la titularidad de los mismos, una vez consten inscritos a su favor, al margen de las vicisitudes que pudieran afectar al título del transmitente que no tengan reflejo registral, sin que, por tanto, su titularidad inscrita pueda verse atacada por acciones fundadas en una determinada realidad extrarregistral ajena al contenido del Registro inmediatamente anterior a su adquisición.

»Acerca de quién debe merecer la consideración de tercero hipotecario, la STS del Pleno de 5 de marzo de 2007, RC n.º 5299/1999, precisa que es tercero en el campo del derecho

Síguenos en...



hipotecario el adquirente al que, por haber inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, no puede afectarle lo que no resulte de un determinado contenido registral, anterior a su adquisición, aunque en un orden civil puro el título por el que dicho contenido registral tuvo acceso al Registro de la Propiedad adoleciera de vicios que lo invalidaran.

»Lo relevante de la doctrina establecida por cita sentencia del Pleno es que se sienta como regla que el artículo 34 LH ampara las adquisiciones a non domino [de quien no es dueño] porque salva el defecto de titularidad o poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparece con facultades para transmitir la finca. En el mismo sentido las SSTs de 16 marzo 2007, 20 marzo 2007, 7 y 10 octubre 2007, 5 mayo 2008 y 8 octubre 2008, 20 noviembre 2008, 6 marzo 2009 y 23 abril 2010».

En definitiva, el art. 34 de la LH, que proclama el principio de la fe pública registral, requiere no solo la adquisición a título oneroso y de buena fe, sino también que se trate de una adquisición derivativa fundada en un título adquisitivo válido, así como que el bien o derecho conste previamente inscrito a favor del transmitente, y que, según el contenido del propio registro, esté legitimado para transmitir.

3.º- La necesaria armonización entre los arts. 32 y 34 de la LH

En efecto, el precitado art. 34 LH es necesario conjugarlo con lo dispuesto en el art. 32 de la precitada disposición general, que norma que:

«La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes».

Por consiguiente, conforme a dicho precepto, para que opere el art. 34 de la LH y, por lo tanto, entre en juego la protección jurídica que dispensa, es preciso que el negocio jurídico de adquisición derivativa del tercero sea válido; puesto que la inscripción no tiene las virtudes mágicas o milagrosas de convertir lo nulo en válido o eficaz, sanando sus defectos que, desde luego, no quedan convalidados por la buena fe del adquirente. O dicho de otra manera, la inscripción registral por el demandado no hace el negocio concertado de mejor o peor condición que la ostentada antes de su acceso al registro mediante su oportuna inscripción.

En concordancia con lo expuesto, dentro de las causas de rectificación del registro contempladas en el art. 40 de la LH, susceptibles de llevarse a efecto a instancia del titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, figura en su apartado d): «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente», y que precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial, como es el caso que nos ocupa.

La jurisprudencia ha explicitado el recíproco ámbito de actuación de los arts. 33 y 34 LH, y de esta manera ha proclamado que, con el fin de despejar dudas sobre el alcance de la aplicación del art. 34 LH, es preciso recordar que resulta protegido por la fe pública quien es tercero respecto del título de adquisición nulo y que adquiere de manera válida de un titular registral que lo fue en virtud de un acto nulo (SSTs 139/2017, de 1 de marzo; 208/2020, de 29 de mayo y 1064/2024, de 23 de julio, entre otras); por lo tanto, para que opere la protección al tercero de buena fe se requiere «como requisito objetivo que su acto de adquisición, válido y a título oneroso, sea realizado con el titular registral como disponente y que a su vez el tercero inscriba su adquisición» (STS 621/2024, de 8 de mayo); pero es que, en el presente caso, el acto de adquisición llevado a efecto por el recurrente Sr. Hugo es radicalmente nulo por la ausencia del requisito del consentimiento necesario para la existencia de todo contrato como proclama el art. 1261.1º del CC.

En este sentido, la STS 406/1989, de 23 de mayo, señala que:

«[s]i el acto adquisitivo del tercero es inexistente, nulo o anulable, la fe pública registral no desempeñará la menor función convalidante o sanatoria, ya que únicamente asegura la adquisición del tercero protegido en cuanto la misma se apoye en el contenido jurídico del Registro, que para dicho tercero se reputa exacto y verdadero; pero dicho principio no

Síguenos en...



consolida en lo demás el acto adquisitivo del tercero, en el sentido de convalidarlo sanándolo de los vicios de nulidad de que adolezca».

Dicha doctrina se ratifica en la posterior STS 636/1996, de 25 de julio, al disponer:

«[a]simismo, la sentencia de 17 de Octubre de 1989 proclama que "para que el artículo 34 sea aplicable debe ser válido el acto adquisitivo del tercero o protegido. Si fuera nulo, se aplicaría el artículo 33 de la propia Ley Hipotecaria, y la declaración de nulidad afectaría al adquirente como parte que es en el acto inválido. El artículo 34 sólo protege frente a la nulidad del acto adquisitivo anterior, no del propio. El artículo 34 es una excepción al anterior artículo 33, tal como resulta de su propia finalidad, así como de su primitiva formulación en la Ley Hipotecaria de 1961 (sic) y de su colocación sistemática en la Ley actual"; en idéntico sentido se pronuncia la sentencia de 8 de Marzo de 1993, que también recoge las dos anteriormente transcritas. La expresada doctrina jurisprudencial ha de llevarnos a la ineludible conclusión de que el codemandado, aquí recurrente, D. Teodoro , no tiene la condición de tercero hipotecario, al haber la sentencia aquí recurrida, como al principio se dijo, declarado inexistente e ineficaz el contrato (instrumentado en la escritura pública de 21 de Junio de 1988) por el que D. Ángel Jesús manifestó venderle los inmuebles litigiosos (el piso y la plaza de aparcamiento), todo lo cual ha de comportar el inexorable fenecimiento de este motivo cuarto».

4.º- Examen de las circunstancias concurrentes y desestimación de los motivos del recurso de casación

Pues bien, con tal base legal y jurisprudencial, a los efectos resolutorios del recurso es necesario partir de un dato incuestionable, cual es la nulidad del contrato de compraventa, que constituye el título del recurrente que inscribió en el Registro de la Propiedad. El art. 1261.1 del CC norma que para que exista un contrato es necesario, entre otros requisitos, que concurra el consentimiento de los contratantes.

Es igualmente indiscutible que los dueños del piso y titulares registrales, esto es, el matrimonio belga, no pudieron concertar, mediante el mecanismo del apoderamiento, la venta del piso litigioso en virtud de una escritura de poder otorgada cuando ambos habían fallecido años antes.

Tampoco ofrece duda, por lo tanto, que la personalidad de aquellos fue suplantada por medio de la introducción en el tráfico jurídico de un poder ficticio artificialmente creado con fines claramente fraudulentos.

En consecuencia, de lo expuesto hasta ahora, no podemos obtener otra conclusión que no sea que el título adquisitivo del demandado recurrente D. Hugo es radicalmente ineficaz con la categoría de inexistente.

En este sentido, se expresa, entre otras muchas, la STS 350/2001, de 10 de abril, cuando señala que es necesario tener en cuenta que:

«[e]n sede de ineficacia de los contratos resultan perfectamente diferenciables los conceptos de inexistencia o nulidad radical, de una parte, y de nulidad relativa o anulabilidad, de otra. En el primero se comprenden los supuestos en que o falta alguno de los elementos esenciales del contrato que enumera el artículo 1261 del Código Civil, o el mismo se ha celebrado vulnerando una norma imperativa o prohibitiva. El segundo se reserva para aquellos otros en que en la formación del consentimiento de los otorgantes ha concurrido cualquiera de los llamados vicios de la voluntad (error, violencia, intimidación o dolo)».

De igual forma, la STS 843/2006, de 6 de septiembre, indica que:

«Cuando no concurren los requisitos establecidos en el artículo 1261 CC en el negocio jurídico controvertido estamos, pues, en presencia de un supuesto de nulidad absoluta o de pleno Derecho (STS de 10 de abril de 2001), equivalente a la inexistencia, cuya característica radica en la imposibilidad de producir efecto jurídico alguno ...».

Síguenos en...



Por su parte, el art. 1259 CC, establece que:

«Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por ley su representación legal.

»El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante».

El supuesto vendedor D. Alonso no tenía poder ni la representación legal de los dueños de la finca litigiosa y titulares registrales de la misma, ni estos podían ratificar la supuesta compraventa llevada a efecto cuando habían fallecido antes de su falaz enajenación al comprador demandado.

En virtud de lo argumentado, lo pretendido por el recurrente, relativo a que su título adquisitivo nulo quede convalidado por la inscripción registral, no puede ser acogido; puesto que, como venimos reseñando con la oportuna cita jurisprudencial, para que goce de la protección invocada del art. 34 LH, es preciso que su acto adquisitivo sea válido y eficaz; requisito que obviamente no concurre en el caso que nos ocupa, lo que determina el acierto de la sentencia recurrida y correlativa desestimación del recurso de casación interpuesto.

5.º- Las otras infracciones legales denunciadas

Hay que destacar, por último, que tampoco vulneró la resolución impugnada el art. 32 de la Ley Hipotecaria, al no corresponder al recurrente la cualidad de «tercero» a que la norma se refiere. El artículo 38 de la citada Ley, al sancionar el principio de «legitimación registral», lo que establece es una presunción *iuris tantuma* favor del titular de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, que, al haber sido desvirtuada en el litigio por prueba en contrario, determina la improcedencia de su aplicación (SSTS de 4 de enero de 1982, 16 de septiembre de 1985, 18 de febrero y 21 de septiembre de 1987, así como 406/1989, de 23 de mayo, entre otras muchas).

La alegación de la doble venta del art. 1473 CC es cuestión nueva, amén de que no existe doble venta, pues los titulares registrales, el matrimonio belga, no solo no vendieron la finca de su titularidad en sendas ocasiones, sino que nunca procedieron a su enajenación.

CUARTO.- Costas y depósito

La desestimación del recurso interpuesto conlleva la condena en costas (art. 398 LEC), con pérdida del depósito constituido para recurrir (disposición adicional 15.ª apartado 9, de la LOPJ.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

:

Desestimar el recurso de casación interpuesto, contra la sentencia 303/2019, de 13 de noviembre, dictada por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Alicante, con imposición de costas y pérdida del depósito para recurrir.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

Síguenos en...



El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).

Síguenos en...

