

**TRIBUNAL SUPREMO**

*Sentencia núm. 83/2025, de 16 de enero de 2025*

*Sala de lo Civil*

*Rec. núm. 6036/2019*

**SUMARIO:****Artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Buena fe. Protección como tercer adquirente de la adjudicataria en subasta judicial. Perfección de la enajenación forzosa por la aprobación del remate.**

La **buena fe del tercero adquirente**, que se presume según el párrafo segundo del art. 34 LH, no ha sido desvirtuada. No se ha probado que la demandada, a cuyo favor se llevó a cabo la cesión del remate de la finca, que se encuentra en posesión de la demandante y recurrente, tuviera conocimiento de la compra realizada por esta última mediante escritura pública años antes. Por tanto, tratándose de un adquirente de buena fe, debe ser mantenida en su adquisición, al haber inscrito en el Registro de la Propiedad y figurar en la actualidad en el mismo como titular registral de la citada finca.

La expedición del testimonio del decreto de adjudicación produce la **tradición** simbólica prevista en el artículo 1.462.2 del Código Civil, y la venta se perfecciona con la aprobación del remate; se produce la tradición con la plasmación de la venta en un documento público, escritura notarial o **testimonio expedido por el letrado de la Administración de Justicia**.

En nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el mencionado artículo 1462 del Código Civil, pero una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del letrado de la Administración de Justicia del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), éste será el **momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien** de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil.

En el presente supuesto, la Audiencia Provincial no niega que la expedición del testimonio en el que se documenta la venta judicial produce la **tradición simbólica** prevista en el párrafo segundo del art. 1462 CC, análogamente a como sucedía anteriormente cuando se documentaba mediante escritura pública. Apoyándose en un supuesto en el que la entrega real dio lugar a la consumación de la enajenación forzosa y, por tanto, a la traslación del dominio, tras su perfección por la aprobación del remate, concluye que, en el presente caso, habiéndose entregado la posesión de la finca a la demandada, tras la aprobación y cesión del remate y el ingreso en la cuenta de depósitos de la cantidad correspondiente, la **enajenación forzosa** se consumó en ese momento. Esto no contradice la doctrina jurisprudencial y se ajusta a lo dispuesto en los artículos 609, 1095 y 1462, párrafo primero, del CC.

**PONENTE:** Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

**SENTENCIA****Magistrados/as**

ANTONIO GARCIA MARTINEZ

MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

**TRIBUNAL SUPREMO****Sala de lo Civil****Sentencia núm. 83/2025**

Fecha de sentencia: 16/01/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 6036/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 08/01/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Castellón. Sección Tercera.

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalon Romero

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 6036/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalon Romero

**TRIBUNAL SUPREMO****Sala de lo Civil****Sentencia núm. 83/2025**

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 16 de enero de 2025.

Esta Sala ha visto Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la mercantil Castillo Antón, S.L., representada por la procuradora D.ª María Teresa Palau Jericó, bajo la dirección letrada de D. Bartolomé Ibáñez Sorribes, contra la sentencia n.º 425/2019, dictada el 19 de septiembre de 2019 por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Castellón, en el rollo de apelación n.º 464/2018, dimanante de los autos de Juicio Ordinario n.º 639/2016, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Castellón.

Han sido partes recurridas:

D. Urbano, representado por la procuradora D.ª María del Pilar Rico Cadenas, bajo la dirección letrada de D.ª María Luisa Castelo García.

D.<sup>a</sup> Raimunda, representada por la procuradora D.<sup>a</sup> María Antonia Ariza Colmenarejo, bajo la dirección letrada de D. Antonio Marín Belenguer.

D.<sup>a</sup> Clemencia y D. Jose Pablo, representados por la procuradora D.<sup>a</sup> Rosa Isabel Gallardo Doménech, bajo la dirección letrada de D. Pablo Gallardo Doménech.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

### **PRIMERO.** *Tramitación en primera instancia*

1.El 18 de abril de 2016, la procuradora D.<sup>a</sup> Carolina Cubells Dolz, en nombre y representación de la mercantil Castillo Antón S.L., interpuso una demanda de procedimiento ordinario en ejercicio de acción declarativa de dominio contra Doña Clemencia, Doña Raimunda, D. Urbano y la mercantil Sáez Perelló S.A., en la que solicitaba del Juzgado que previos los trámites procesales pertinentes se dictase sentencia estimando la demanda y acordase:

«[...]1) La declaración de que el pleno dominio de la finca registral NUM000 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Castellón, le pertenece por título de compraventa al demandado Saez Perelló S.A. el 28 de junio de 2006, siendo procedente la inscripción de su título, siguiendo el tracto registral desde la inscripción causada a favor de su transmitente, lo que se acordará mediante el oportuno mandamiento al Registrador de la propiedad competente.

»2) La declaración de que no concurre en la demandada doña Clemencia el requisito de buena fe a los efectos de mantener, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, su adquisición derivada de la subasta judicial en el procedimiento 302/2011 y acumulado del Juzgado de lo Social n.º 1 de Castellón.

»3) La declaración de ser procedente la cancelación de la inscripción que el Decreto de adjudicación de 22 de octubre de 2015 (ejecución de títulos judiciales 302/2011 y acumulado del Juzgado de lo Social n.º 1 de Castellón) título haya producido en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Castellón, lo que se acordará mediante el oportuno mandamiento al Registrador de la propiedad competente.

»4) La condena a los demandados a estar y pasar por tales declaraciones.

»5) La condena en costas a los demandados.»

Solicitaba también en la demanda al amparo de lo dispuesto en el artículo 721 LEC y concordantes la adopción de la siguiente medida cautelar: Anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad de Castellón n.º 2 y hoja de la finca NUM000.

2.La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Castellón donde se registró como Procedimiento Ordinario n.º 639/2016. n.º 88/2022. Admitida a trámite por decreto de 20 de abril de 2016, se acordó emplazar a las partes demandadas para que se personasen y la contestasen en el plazo de veinte días hábiles.

2.1 Con fecha de entrada 25 de mayo de 2016, la Procuradora Rosa Isabel Gallardo Domenech presentó escrito de contestación en nombre y representación de Clemencia en el que alegaba, en síntesis:

- Que puesto que el actor no inscribió su título de propiedad en el Registro, al constar la finca NUM000 a nombre de Saez Perello, S.A., el Juzgado de lo Social nº 2 de Castellón dictó decreto de 15 de noviembre de 2012 por el que acordaba mejora de embargo, declarando embargada la citada finca.

- Que, posteriormente, el Juzgado de lo Social n.º 1 de Castellón acordó la venta en pública subasta el 22 de junio de 2014 y al declararse desierta la misma se adjudicó por el 30% del valor de tasación, es decir por 33.378,52.-€ y e cedió el remate a Clemencia que aceptó quedarse con la finca por el precio de remate y tras consignar la citada cantidad se dictó por el Juzgado decreto de adjudicación de fecha 20 de octubre de 2015.

- Que durante todo ese tiempo la Sra. Clemencia ignoraba que la citada finca se hubiera vendido por la ejecutada Saez Perello, S.A. a la actora y no fue sino hasta el 5 de enero de 2016 cuando la Sra. Clemencia al ir al Juzgado a recoger testimonio del decreto de adjudicación se enteró de que se había presentado una tercería de dominio por parte de la actora.

- Que finalmente, tras solicitar la Sra. Clemencia los testimonios del Juzgado de lo Social y solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad nº 2 de Castellón obtuvo la inscripción a su nombre de la finca registral NUM000, el pasado 11 de mayo de 2016.

- Que la Sra. Clemencia actuó de buena fe y debe obtener la protección del art. 34 de la Ley Hipotecaria.

2.2 Con fecha de entrada en este Juzgado 30 de junio de 2016 la procuradora María Ferrer Alberich, en nombre y representación de Doña Raimunda, presentó escrito por el que manifestaba ser ajena a las cuestiones debatidas por cuanto su participación en los hechos se limitó a intentar satisfacer su crédito en un procedimiento de ejecución laboral que se acumuló a otro procedimiento de otro trabajador en el que se había embargado la finca en cuestión.

2.3 Con fecha de entrada 5 de julio de 2016 la representación procesal de Urbano excepcionó falta de legitimación pasiva por no tener nada que ver con la disputa puntualizando que el procedimiento de ejecución laboral una vez instado fue tramitado por el juzgado con todas las garantías procesales culminando en la subasta pública judicial, haciendo hincapié en la presunción de buena fe en el adquirente a título oneroso.

2.4 Por decreto de 1 de septiembre de 2016 se declaró a la mercantil SAEZ PERELLÓ S.A. en situación de rebeldía procesal y se señaló el día 21 de noviembre de 2016 para la celebración de la audiencia previa al juicio. En dicha audiencia se apreció la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario por tener que constituirse la relación jurídico procesal con el esposo de la Sr. Clemencia, Jose Pablo, ya que la finca registral NUM000 se inscribió por la citada demandada con carácter ganancial.

2.5 Por providencia de 17 de febrero de 2017 se emplazó al codemandado, Jose Pablo, quien presentó escrito de contestación en fecha 24 de febrero de 2017, en los mismos términos que la Sra. Clemencia.

3. Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Castellón dictó la sentencia n.º 296/17, de 28 de diciembre de 2017, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO:

»Desestimo la demanda interpuesta por Castillo Antón S.L. contra Clemencia, Jose Pablo, Raimunda, Urbano y Sáez Perelló S.A. y absuelvo a las demandadas de las pretensiones esgrimidas en su contra.

»Sin expresa imposición en costas, de conformidad con lo establecido en el artículo 394 párrafo 1 de la LEC por entender que existen dudas en cuanto a la existencia de buena fe por parte de la adjudicataria señora Clemencia.».

#### **SEGUNDO.** *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la parte demandante, la mercantil Castillo Antón, S.L., al que se opusieron en tiempo y forma mediante la presentación de los correspondientes escritos las representaciones procesales de Doña Raimunda, Doña Clemencia y Don Jose Pablo, solicitando en ambos que se dictase sentencia desestimando el recurso de apelación con imposición de costas a la parte apelante. Asimismo por la representación procesal de Don Urbano se presentó escrito oponiéndose al recurso e impugnando la sentencia.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Castellón, que lo tramitó con el número de rollo de apelación 464/2018. Tras seguirse los trámites correspondientes, se dictó la sentencia n.º 425/2019, de 19 de septiembre de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLAMOS:

»Que desestimando el recurso de apelación formulado por la representación procesal de la mercantil "Castillo Antón, S.L." contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Seis de Castelló en fecha veintiocho de diciembre de dos mil diecisiete, en autos de

Juicio Ordinario seguidos con el número 639 de 2.016, debemos confirmar y confirmamos la resolución recurrida, sin hacer expresa imposición de las costas causadas en esta alzada».

»Se acuerda la pérdida de la cantidad consignada como depósito para recurrir al desestimar el recurso de apelación.»

**TERCERO.** Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo.

**1.** Por la representación de la mercantil Castillo Antón, S.L., se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

**1.1.** Fundamenta la interposición del recurso extraordinario por infracción procesal en un motivo único que introduce en su escrito con el siguiente encabezamiento:

«[...]Único. Motivación insuficiente en cuanto a los hechos probados y consiguiente vulneración del artículo 24.2 de la CE. De acuerdo con el artículo 469.1.4º de la LEC el primer motivo es la vulneración del artículo 24.2 de la CE, al carecer la sentencia de instancia, de una motivación suficiente en cuanto a los hechos considerados probados».

**1.2** Fundamenta la interposición del recurso de casación en dos motivos que introduce con los siguientes encabezamientos:

«[...]PRIMER MOTIVO DE CASACIÓN.-El primer motivo del recurso de casación tiene su fundamento en el artículo 477.1.2º de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil y art 5.4 de la LOPJ, por infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, como ya se alegó en el motivo de apelación único formulado por esta parte, en su recurso de apelación».

«[...]SEGUNDO MOTIVO DE CASACIÓN.- El segundo motivo del recurso de casación tiene también su fundamento en el artículo 477.1.2.º de la LEC, por infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y en particular, en qué momento ha de concurrir la buena fe para la protección del tercer adquirente».

**2.** Recibidas en esta sala las actuaciones y una vez personadas las partes, por auto de 29 de mayo de 2024 se acordó admitir los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos y dar traslado a las partes recurridas para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días, lo que hicieron en tiempo y forma, mediante la presentación de los correspondientes escritos la procuradora D.ª Rosa Isabel Gallardo Doménech en nombre de D.ª Clemencia y D. Jose Pablo y de la procuradora D.ª María del Pilar Rico Cadenas en nombre de D. Urbano.

**3.** Por providencia de 26 de septiembre de 2024 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para votación y fallo el 8 de enero de 2025, en que ha tenido lugar.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **PRIMERO.** *Resumen de antecedentes*

**1.** Castillo Antón, S.L. interpuso una demanda contra D.ª Clemencia, D.ª Raimunda, D. Urbano y Saez Perello, S.A., solicitando que se dictara sentencia en los términos recogidos en el antecedente de hecho primero de esta resolución. En la demanda expuso (en breve) los siguientes hechos:

i) La demandante adquirió, mediante escritura pública de compraventa de fecha 28 de junio de 2006, la finca n.º NUM000 del Registro de la propiedad n.º 2 de Castellón.

ii) En el marco del proceso de ejecución de títulos judiciales n.º 302/2011 y acumulado n.º 316/2012, tramitado en el Juzgado de lo Social n.º 1 de Castellón, se decretó el 15 de noviembre de 2012 el embargo de dicha finca como propiedad de la ejecutada (Saez Perello, S.A.), según constaba en la información registral de titularidad a su nombre.

iii) Durante dicho proceso de ejecución, se celebró una subasta el 22 de junio de 2015, que resultó desierta, por lo que los ejecutantes (D.ª Raimunda y D. Urbano) solicitaron la adjudicación con facultad de ceder el remate.

iv) El 19 de octubre de 2015, se llevó a cabo la cesión del remate a favor de la demandada D.<sup>a</sup> Clemencia, y el 22 de octubre de 2015 se dictó a favor de esta el decreto de adjudicación. Posteriormente, el 15 de marzo de 2016, la Sra. Clemencia recibió el testimonio del decreto, que presentó el mismo día en el Registro de la Propiedad para su inscripción, junto con el mandamiento de cancelación de cargas.

v) La demandante ha poseído el inmueble de forma ininterrumpida desde la fecha de la escritura de 28 de junio de 2006, teniendo conocimiento del procedimiento de ejecución y del decreto de adjudicación el 29 de octubre de 2015, a través de un correo electrónico enviado por la ejecutada (quien fue la vendedora de la finca). En consecuencia, el 2 de noviembre de 2015, formuló una tercería de dominio basada en su título previo no inscrito, la cual fue inadmitida por extemporánea mediante auto de fecha 24 de noviembre de 2015.

vi) Además, la demandante solicitó la nulidad de la subasta al tiempo de presentar la tercería, pero esta solicitud no fue tramitada al no ser parte en el procedimiento (auto de 24 de noviembre de 2015). Aunque la ejecutada también planteó dicha nulidad, el juzgado mantuvo la resolución.

vii) Las circunstancias procesales anteriormente expuestas eran conocidas por la Sra. Clemencia antes de que el decreto de adjudicación fuera firme, de que se le entregara el testimonio y de su eventual inscripción registral, ya que el 25 de noviembre de 2015 se le notificó el auto que inadmitía la tercería, del cual obtuvo testimonio. Dicho conocimiento priva a esta de la protección registral contemplada en el art. 34 LH.

**2.**El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda al considerar que no existen pruebas que demuestren una falta de buena fe por parte de la Sra. Clemencia. Sostiene que la actuación de esta última se produjo con posterioridad al decreto de adjudicación, y no consta, ni siquiera ha sido cuestionado por la demandante, que tuviera conocimiento del contrato de compraventa suscrito por aquella antes de la firmeza del mencionado decreto. Asimismo, señala que el hecho de que la Sra. Clemencia conociera la reclamación de la demandante después del decreto de adjudicación y antes de la inscripción de su título no impide que siga siendo considerada un tercero de buena fe. Finalmente, concluye que, en ausencia de pruebas en contrario, la Sra. Clemencia desconocía completamente la inexactitud registral en el momento de la adjudicación de la finca litigiosa, dado que la demandante nunca inscribió su título en el Registro de la Propiedad, mientras que el Juzgado de lo Social n.º 1 de Castellón sí había anotado el embargo correspondiente. Por ello, entiende que debe considerarse a la Sra. Clemencia como un tercero de buena fe en los términos del art. 34 LH.

**3.**La demandante interpone un recurso de apelación alegando error en la valoración de la prueba e infracción del art. 34 LH. Argumenta que lo principal es determinar hasta qué momento debe subsistir la buena fe de la Sra. Clemencia: (i) si hasta el dictado del decreto de adjudicación; (ii) hasta la firmeza de dicho decreto; (iii) hasta la emisión del testimonio del decreto de adjudicación; o (iv) hasta la inscripción del título de la adjudicataria en el Registro de la Propiedad.

En su recurso, señala que la sentencia no es clara al establecer el momento en que la buena fe debía ser exigible a la Sra. Clemencia. Por un lado, menciona la fecha del decreto de adjudicación como referencia; por otro, alude a la firmeza de este. Además, sostiene que tiene la convicción de que existió un acuerdo previo entre los ejecutantes y aquella, quienes habrían conocido la situación real del inmueble. Sin embargo, reconoce que no se han aportado pruebas suficientes en el procedimiento para confirmar esta afirmación con certeza. Pese a ello, subraya como indicio inequívoco de la falta de buena fe la transcripción de una grabación, certificada ante notario y aportada como prueba documental con la demanda, de una llamada telefónica realizada al domicilio de la Sra. Clemencia, que evidenciaría la participación de subasteros y el papel de aquella como «testaferro» de estos.

Asimismo, afirma que el 29 de noviembre de 2015, la Sra. Clemencia (que ese día compareció personalmente ante el juzgado y se le notificó el auto de 24 de noviembre de 2015 inadmitiendo la tercería de dominio y el incidente de nulidad de actuaciones) tuvo conocimiento claro de que el inmueble había sido transmitido previamente a la demandante mediante escritura pública. Dicha fecha, señala, es anterior a la firmeza del decreto de adjudicación, a la emisión del testimonio y a la inscripción registral del título de la adjudicataria.

La apelante argumenta que es fundamental dilucidar el momento hasta el cual debe subsistir la buena fe del tercero adquirente. Considera inadecuado el criterio de la sentencia, que fija este

momento en el dictado del decreto de adjudicación, y sostiene que, como mínimo, debería extenderse hasta la firmeza del decreto. No obstante, defiende que la buena fe del adquirente debe mantenerse hasta la inscripción del título en el Registro de la Propiedad. Según expone, el testimonio del decreto de adjudicación se expidió el 14 de marzo de 2016, junto con el testimonio del auto de inadmisión de la tercería de dominio y del incidente de nulidad de actuaciones, y ambos fueron entregados a la Sra. Clemencia al día siguiente.

La apelante señala que la jurisprudencia es clara al establecer que en las subastas la adquisición del dominio sobre inmuebles no se consuma hasta la emisión del testimonio del decreto de adjudicación, dado que hasta ese momento no se produce la tradición o entrega material. Así, aunque existan título y aprobación del remate, estos actos no equivalen a la transmisión efectiva de la propiedad. Aclara que la transmisión a la Sra. Clemencia se produjo únicamente con la expedición del testimonio del decreto en fecha 14 de marzo de 2016, dado que, según la doctrina del título y modo, la tradición instrumental es imprescindible para consumir la adquisición.

En conclusión, la apelante argumenta que la buena fe del tercero adquirente debe mantenerse, como mínimo, hasta la expedición del testimonio del decreto de adjudicación, momento en el cual queda amparado por el art. 34 LH. Por ello, sostiene que, en este caso, la Sra. Clemencia carece de buena fe, dado que para el 14 de marzo de 2016, fecha en que se expidió dicho testimonio, ya tenía conocimiento de que la finca había sido transmitida a su favor en el año 2006.

4.La Audiencia Provincial desestima el recurso de apelación y confirma la sentencia de primera instancia. La fundamentación de la decisión responde a la siguiente cadena argumental:

i) La cuestión consiste en determinar en qué momento se exige la buena fe a la Sra. Clemencia, adjudicataria de la finca litigiosa, para que sea protegida como tercer adquirente.

ii) La apelante sostiene que la buena fe debe exigirse cuando se transfiere la propiedad al tercer adquirente, y en este caso, al no haberse otorgado escritura pública, la propiedad se adquiere en el momento de la *traditio instrumental*, es decir, cuando se entrega el testimonio del decreto de adjudicación. Este acto se realizó en el mes de marzo de 2016, momento en que la Sra. Clemencia ya sabía que la apelante había formulado tercería de dominio, lo que, según esta, excluye la buena fe de aquella en el momento de adquirir el dominio.

iii) Es cierto que la doctrina jurisprudencial ( STS de 6 de mayo de 2015) establece que la expedición del testimonio del decreto de adjudicación produce la tradición simbólica prevista en el párrafo segundo del art. 1462.2 CC, y que la venta se perfecciona con la aprobación del remate y se produce la tradición con la plasmación de la venta en un documento público, que anteriormente era la escritura notarial y ahora es el testimonio expedido por el LAJ. Sin embargo, en la citada sentencia se hacía referencia a que en ese caso tuvo lugar la entrega, lo que permitió considerar consumada la enajenación forzosa y, por ende, la traslación del dominio, tras su perfección con la aprobación del remate.

iv) En el presente caso, se ha acreditado que, tras la aprobación y cesión del remate, y con el ingreso de la cantidad correspondiente en la cuenta de depósitos, pero antes del decreto de adjudicación, ya se entregó la posesión de la finca a la Sra. Clemencia. Este hecho consta en el propio decreto de adjudicación, que menciona expresamente que la posesión de la finca fue entregada en la comparecencia del 19 de octubre de 2015, lo cual se confirma en el acta de esa fecha a la que se hace referencia en el decreto de adjudicación. Por lo tanto, habiéndose entregado la posesión de la finca en dicha fecha, después de la aprobación del remate pero antes del decreto de adjudicación, queda claro que en esa fecha se consumó la enajenación forzosa y la Sra. Clemencia adquirió el dominio de la finca. En ese momento, la propia apelante reconoce que aquella desconocía que había adquirido la finca por compra en el año 2006. Así, al ser una adquirente de buena fe, debe mantenerse su adquisición, ya que la finca fue inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad y sigue figurando en la actualidad como titular registral.

5.La apelante ha interpuesto sendos recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación, los cuales han sido admitidos.

#### **Recurso extraordinario por infracción procesal**

**SEGUNDO.** Planteamiento del recurso. Decisión de la sala (desestimación)

1. *Planteamiento del recurso.* El recurso se funda en un motivo único que se introduce con el siguiente encabezamiento:

«Motivación insuficiente en cuanto a los hechos probados y consiguiente vulneración del artículo 24.2 de la CE.».

La recurrente alega que en el recurso de apelación denunció la incorrecta valoración de la prueba por el Juzgado de Primera Instancia y la existencia de mala fe por parte de la adjudicataria, evidenciada, en primer lugar, por la grabación certificada ante notario que aportó como prueba documental con su escrito de demanda. Añade que la Audiencia Provincial se pronuncia sobre la buena fe de la adquirente «[e]xclusivamente a raíz del pronunciamiento sobre la admisión de los documentos aportados con posterioridad al recurso de apelación [...]. Sin embargo, ninguna alusión se hace a las grabaciones aportadas en primera instancia que demuestran que la Sra. Clemencia actuó en todo este procedimiento como mera testaferra.», lo que supone una evidente falta de motivación que determina una clara indefensión, al no poder obtener los criterios jurídicos esenciales que fundamentan la decisión y la afirmación de la existencia de buena fe de la adjudicataria.

2. Decisión de *la sala (desestimación)*. En la sentencia 1613/2024, de 2 de diciembre, dijimos:

«Esta sala ha tenido ocasión de señalar (entre otras, en la sentencia 1577/2023, de 15 de noviembre) que: "La motivación es la fundamentación coherente del fallo, es decir, la justificación de lo que lleva a la estimación o desestimación de las pretensiones de la parte, y no debe confundirse la falta de motivación con el desacuerdo con ella.

»Como hemos dicho, el deber de motivar exige que la sentencia exprese los elementos que permitan conocer cuáles han sido las razones en derecho en que se fundamenta la decisión, como garantía de que no ha sido la consecuencia de una aplicación arbitraria de la legalidad ni de un error patente. Pero tal exigencia de motivación no puede servir para cuestionar otros aspectos de la sentencia, como la valoración de la prueba, pues una cosa es explicar las razones por las que el tribunal llegó a identificar el supuesto de hecho al que la norma vincula la consecuencia jurídica pretendida y otra distinta que hayan sido correctamente valorados los medios que formaron la convicción judicial (en este sentido, entre otras, sentencias 204/2010, de 7 de abril, y 306/2011, de 6 de mayo, y 635/2012, de 2 de noviembre)."

»Y en la sentencia 40/2015, de 4 de febrero, dijimos que por medio del recurso extraordinario por infracción procesal no se puede pretender que se dé prioridad a un concreto medio probatorio para obtener conclusiones interesadas, contrarias a las objetivas del órgano jurisdiccional. El hecho de que no se tomen en consideración determinados elementos de prueba que son relevantes a juicio de la recurrente no significa que no hayan sido debidamente valorados por la sentencia impugnada, sin que las exigencias de motivación obliguen a expresar este juicio.».

El motivo no puede ser acogido.

El recurrente entremezcla en él referencias a la motivación y la valoración de la prueba, lo que ya de por sí hubiera sido suficiente para su inadmisión *ab initio*. Además, la sentencia recurrida permite conocer las razones en las que se basa la decisión de fondo, que puede compartirse o no, sin que ello implique que adolezca de falta de motivación.

Por otro lado, si nos detenemos en la prueba y en el argumento de la falta de mención a la transcripción de la grabación aportada en primera instancia, esta circunstancia no significa, con arreglo a nuestra doctrina, que dicha prueba no haya sido debidamente valorada por la sentencia impugnada, sin que las exigencias de motivación obliguen a expresar este juicio. Asimismo, de tal circunstancia no se colige la existencia de error patente, tal y como ha sido interpretado por la doctrina de esta sala. Es más, la propia recurrente reconoció en el recurso de apelación que no había pruebas suficientes para poder afirmar con certeza que los ejecutantes y la Sra. Clemencia hubiesen actuado en el procedimiento de ejecución de manera maliciosa y concertada.

Por último, el planteamiento de la recurrente evidencia que tampoco puede establecerse con certitud que la Sra. Clemencia tuviera conocimiento de la adquisición de la finca mediante escritura de compraventa en el año 2006 antes del 29 de noviembre de 2015, fecha en la que compareció personalmente en el juzgado que tramitaba la ejecución y se le notificó el auto del

24 de noviembre de 2015, inadmitiendo a trámite tanto la tercería de dominio como el incidente de nulidad de actuaciones.

De acuerdo con lo expuesto, procede la desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto.

### **Recurso de casación**

**TERCERO.** Planteamiento del recurso. Decisión de la sala (desestimación)

**1. Planteamiento del recurso.** El recurso se funda en dos motivos:

1.1 En el motivo primero se denuncia la infracción del art. 34 LH «[p]or inobservancia de la diligencia básica que forma parte del elemento; cognoscitivo de la buena fe, quebrantando así las SSTS 728/2012, de 11 de diciembre, 537/2013, de 14 enero, y 144/2015 de 19 de mayo; y en segundo lugar, por no tener en cuenta la publicidad posesoria puesta de manifiesto en el procedimiento y no controvertida, vulnerando así las SSTS de 25 de mayo de 2006 y 5 de marzo de 2006.».

La recurrente dice que ha sido demostrado y no controvertido: (i) que ostentaba de forma pública y no interrumpida la posesión de la finca litigiosa y que de hecho la sigue ostentando; (ii) que dicha finca se encuentra en el mismo edificio en el que se ubica el domicilio social de la ejecutada (Saez Perello, S.A.); (iii) que dicho domicilio social constituía el lugar de trabajo de D.ª Raimunda; y (iv) que la Sra. Clemencia era un testaferro de la Sra. Raimunda. Considera que «[d]e los anteriores hechos deriva que la Audiencia Provincial de Castellón, en su sentencia nº 425/2019, de 19 de septiembre, FD SEGUNDO, realiza una evidente e incorrecta aplicación del concepto de buena fe del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, a raíz de una notoria omisión en la aplicación del precepto a la existencia de la diligencia básica exigible al adquirente de cualquier, inmueble, máxime cuando el propietario del mismo ostenta de forma pública la posesión del referido inmueble, y cuando el mismo se encuentra en el mismo edificio que el domicilio social del ejecutante.».

1.2 En el motivo segundo se denuncia también la infracción del art. 34 LH «[y] en particular, en qué momento ha de concurrir la buena fe para la protección del tercer adquirente. En concreto, esta parte entiende que la Audiencia Provincial de Castellón en su sentencia realiza una incorrecta apreciación de en qué momento se entiende producida la transmisión del inmueble (momento hasta el que ha de concurrir la buena fe del tercer adquirente conforme al artículo 34 LH) vulnerando la doctrina manifestada en este aspecto por el Tribunal Supremo en sus sentencias de 14 de julio de 2015 y 139/2017, de 1 de marzo.».

La recurrente dice que «[l]a Audiencia Provincial de Castellón afirma, en su FD TERCERO (página 8) que la buena fe debe concurrir en el momento de la transmisión, siendo este según la Audiencia Provincial, el del decreto de adjudicación». Pero que «[a]l contrario de lo que afirma la Audiencia Provincial de Castellón en el Fundamento de Derecho 3º la adquisición no se produce con el decreto de adjudicación como afirma la Audiencia, sino con el testimonio del decreto de adjudicación.».

**2. Decisión de la sala (desestimación).** Procede desestimar los dos motivos por lo que se dice a continuación:

El primero porque la recurrente no fundó su recurso de apelación «en la inobservancia de la diligencia básica que forma parte del elemento cognoscitivo de la buena fe» ni en la «publicidad posesoria» de la finca litigiosa, por lo que no puede introducir ahora dichas alegaciones ni fundar en ellas el recurso de casación. Como hemos vuelto a recordar en la sentencia 1469/2024, de 6 de noviembre:

«La jurisprudencia de esta sala veda plantear cuestiones *per saltum*, que son aquellas que pudiendo plantearse, no lo fueron, en la primera instancia y/o en la apelación ( sentencias 614/2011, de 17 noviembre; 632/2012, de 29 octubre; 32/2013, de 6 de febrero; 268/2013, de 22 de abril, entre otras muchas). No pueden plantearse en casación cuestiones que no hayan sido formuladas en la apelación, "pues el recurso de casación permite denunciar las infracciones legales en que el tribunal de apelación haya podido incurrir al resolver las cuestiones planteadas en el recurso de apelación, pero no permite hacer un nuevo planteamiento de la cuestión litigiosa,

distinta a la que se sometió a la consideración del tribunal de apelación" ( sentencia del Pleno 772/2014, de 12 de enero de 2015).».

Además, el razonamiento que sostiene el motivo no se podría aceptar por inconcluyente, ya que incurre en el defecto argumental de hacer supuesto de la cuestión, al basarse en circunstancias que la sentencia recurrida no asume ni declara probadas; especialmente, la publicidad posesoria de la finca litigiosa, contradicha por lo que se dirá al analizar el motivo siguiente, y la condición de la Sra. Clemencia de testafiero de la Sra. Raimunda.

Por otro lado, no puede imputarse a la Sra. Clemencia una falta de diligencia: (i) por desconocer que el domicilio social de la ejecutada (Saez Perello, S.A.) estaba ubicado en el mismo edificio que la finca litigiosa, siendo además este domicilio el lugar de trabajo de uno de los ejecutantes (la Sra. Raimunda), y (ii) por no deducir, incluso de haber tenido conocimiento de ello, que la finca litigiosa había sido adquirida por la recurrente mediante escritura pública en el año 2006.

También procede desestimar el motivo segundo, ya que no ataca la *ratio decidende* de la sentencia recurrida, ni su argumentación afecta a esta, que es la que debe tenerse en cuenta y ser impugnada en el recurso de casación, como hemos declarado reiteradamente (por todas, sentencia 201/2024, de 19 de febrero).

La recurrente dice que la Audiencia Provincial afirma que la buena fe debe concurrir en el momento de la transmisión, y que, según ella, ese momento es el del decreto de adjudicación, lo que resulta incorrecto, ya que la adquisición no se produce con el decreto de adjudicación, sino con el testimonio del decreto de adjudicación.

Sin embargo, esta argumentación incurre en la falacia informal del hombre de paja, ya que la Audiencia Provincial no afirma tal cosa. Por el contrario, la Audiencia Provincial, citando la sentencia 252/2015, de 6 de mayo, señala que:

«[l]a expedición del testimonio del decreto de adjudicación produce la tradición simbólica prevista en el artículo 1.462.2 del Código Civil, y que la venta se perfecciona con la aprobación del remate y se produce la tradición con la plasmación de la venta en un documento público que antes era la escritura notarial y ahora es un testimonio expedido por el secretario.».

Y ciertamente, como dijimos en la sentencia STS 480/2018, de 23 de julio, con cita de la 139/2017, de 1 marzo, que cita, a su vez, la 414/2015, de 14 de julio:

«En nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1462 del Código Civil ( sentencia, entre otras, de 10 diciembre 1991), pero una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), éste será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil».

La Audiencia Provincial no niega que la expedición del testimonio en el que se documenta la venta judicial produce la tradición simbólica prevista en el párrafo segundo del art. 1462 CC, análogamente a como sucedía anteriormente cuando se documentaba mediante escritura pública. Apoyándose en la sentencia 252/2015, que conoció de un supuesto en el que la entrega real dio lugar a la consumación de la enajenación forzosa y, por tanto, a la traslación del dominio, tras su perfección por la aprobación del remate, concluye que en el presente caso, habiéndose entregado la posesión de la finca a la demandada el 19 de octubre de 2015, tras la aprobación y cesión del remate y el ingreso en la cuenta de depósitos de la cantidad correspondiente, la enajenación forzosa se consumó en ese momento. Esto no contradice la doctrina jurisprudencial y se ajusta a lo dispuesto en los artículos 609, 1095 y 1462, párrafo primero, del CC.

Por último, la buena fe del tercero adquirente, que se presume según el párrafo segundo del art. 34 LH, no ha sido desvirtuada. No se ha probado que el 19 de octubre de 2015 la Sra. Clemencia tuviera conocimiento de la compra realizada por la recurrente mediante escritura pública en el año 2006. Por tanto, como concluye la Audiencia Provincial, «[t]ratándose de un adquirente de

buena fe, debe ser mantenida en su adquisición, al haber inscrito en el Registro de la Propiedad y figurar en la actualidad en el mismo como titular registral de la citada finca.».

De acuerdo con lo expuesto, procede la desestimación del recurso de casación.

**QUINTO.** *Costas y depósitos*

Al desestimarse tanto el recurso extraordinario por infracción procesal como el recurso de casación, procede imponer las costas generadas por ambos recursos a la recurrente, con pérdida de los depósitos constituidos para recurrir ( arts. 398.1 y 394.1 LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ, respectivamente).?

**FALLO**

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

Desestimar tanto el recurso extraordinario por infracción procesal como el recurso de casación interpuestos por Castillo Antón, S.L. contra la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Castellón, con el n.º 425/2019, el 19 de septiembre de 2019, en el rollo de apelación n.º 464/2018, e imponer las costas de dichos recursos a la recurrente, con pérdida de los depósitos 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.

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