

# EDJ 1994/8873

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 10-11-1994, nº 1015/1994, rec. 2742/1991  
Pte: Gullón Ballesteros, Antonio

## Resumen

*El Tribunal anula la sentencia recurrida, confirmando la pronunciada por el JPI, sobre acción declarativa de dominio y reivindicatoria, ya que la recurrente ha adquirido del titular registral finca por compraventa solemnizada en escritura pública y reuniendo todas las circunstancias exigidas por el art. 34 LH, sin que el demandado pudiera adquirir nada por vía de compraventa porque el supuesto vendedor no era el propietario de la finca al ser nula la hipotética donación por la cual la obtuvo.*

## ÍNDICE

FUNDAMENTOS DE DERECHO .....	2
FALLO .....	3

## CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

### ACCIÓN CIVIL

#### CLASES DE ACCIONES

Declarativa de dominio

Diferencia con la acción reivindicatoria

Reivindicatoria

Título y prueba del dominio

Registro de la Propiedad

### DONACIÓN

INMUEBLES: ESCRITURA PÚBLICA

### FE PÚBLICA

#### REGISTRAL

Tercero hipotecario

Supuestos diversos

## FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

### Legislación

Cita art.710, art.1692.4, art.1692.5, art.1715.2, art.1962.5 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC  
Cita art.609, art.633, art.1462 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

### Jurisprudencia

Citada en sentido contrario sobre COMPRAVENTA - CAUSA Y SIMULACIÓN - Donaciones encubiertas por SAP Jaén de 29 noviembre 2005 (J2005/305678)

Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - CAUSA Y SIMULACIÓN - Donaciones encubiertas por SAP Barcelona de 19 julio 2002 (J2002/100524)

Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - CAUSA Y SIMULACIÓN - Donaciones encubiertas por SAP Orense de 14 octubre 2004 (J2004/215934)

Citada en el mismo sentido sobre DONACIÓN - INMUEBLES: ESCRITURA PÚBLICA por SAP Alicante de 2 junio 2005 (J2005/123574)

Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - CAUSA Y SIMULACIÓN - Donaciones encubiertas por SAP Córdoba de 14 julio 2005 (J2005/154474)

Citada en el mismo sentido sobre ACCIÓN CIVIL - CLASES DE ACCIONES - Reivindicatoria - Requisitos en general por SAP Málaga de 27 mayo 2005 (J2005/235091)

Citada en el mismo sentido sobre CONTRATO - SIMULACIÓN EN LOS CONTRATOS - Efectos - Simulación absoluta por SAP Las Palmas de 8 noviembre 2005 (J2005/242477)

Citada en el mismo sentido por SAP Granada de 3 febrero 2006 (J2006/114323)

Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 30 marzo 2006 (J2006/275943)

Citada en el mismo sentido por SAP Jaén de 21 septiembre 2006 (J2006/383594)

Citada en el mismo sentido por SAP Córdoba de 26 octubre 2006 (J2006/444160)  
Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 31 octubre 2006 (J2006/453521)  
Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - CAUSA Y SIMULACIÓN - Donaciones encubiertas por SAP Madrid de 13 junio 2007 (J2007/180403)  
Citada en el mismo sentido por SAP Cádiz de 17 mayo 2007 (J2007/223654)  
Citada en el mismo sentido sobre CONTRATO - FIDUCIA Y NEGOCIO FIDUCIARIO por STS Sala 1ª de 29 noviembre 2007 (J2007/233268)  
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 5 noviembre 2007 (J2007/271057)  
Citada en el mismo sentido por SAP Ciudad Real de 28 noviembre 2007 (J2007/347313)  
Citada en el mismo sentido por SAP La Coruña de 16 febrero 2007 (J2007/36979)  
Citada en el mismo sentido por SAP Granada de 26 enero 2007 (J2007/60558)  
Citada en el mismo sentido por SAP Palencia de 29 mayo 2008 (J2008/319986)  
Citada en el mismo sentido sobre DONACIÓN - OTRAS CUESTIONES por STS Sala 1ª de 24 enero 2008 (J2008/3263)  
Citada en el mismo sentido por SAP Santa Cruz de Tenerife de 15 diciembre 2008 (J2008/331404)  
Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 9 diciembre 2008 (J2008/335628)  
Citada en el mismo sentido por SAP La Coruña de 21 febrero 2008 (J2008/37113)  
Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 5 junio 2008 (J2008/375062)  
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 14 octubre 2009 (J2009/305233)  
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 21 abril 2009 (J2009/396848)  
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 30 abril 2010 (J2010/128834)  
Citada en el mismo sentido por SAP Baleares de 14 octubre 2010 (J2010/259361)  
Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 18 noviembre 2010 (J2010/328865)  
Citada en el mismo sentido por SAP Burgos de 1 marzo 2010 (J2010/79552)  
Citada en el mismo sentido sobre ERROR DE HECHO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA - NO CABE HACER SUPUESTO DE LA CUESTIÓN por STS Sala 1ª de 13 mayo 2011 (J2011/90963)

#### Bibliografía

Citada en "Tutela de la familia frente a los actos gratuitos. Jurisprudencia"

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- "M., S.L." demandó a D. Rodolfo, Dª Cristina y a Dª María, alegando: A) Que es propietaria la actora de 3.397 metros cuadrados cuya propiedad mantienen los demandados que a ellos les corresponde, ocupándolos indebidamente; B) Que la finca donde se ubican aquellos metros fue adquirida por la actora mediante escritura pública de compra-venta a su titular registral de 15 abril 1989; C) Que existe una concatenación sin interrupción desde la primera inscripción registral de la finca hasta la suya; C) Que a los pocos días, alguien irrumpe en su posesión y comienza a vallar parte de la misma, y sus indagaciones le permiten obtener que la demandada Dª María había vendido por escritura pública de 26 septiembre 1988 a los esposos D. Rodolfo y Dª Cristina codemandados 2 fincas de 3.168 metros cuadrados y 229 metros cuadrados, alegando que le pertenecían por herencia de su abuelo, fallecido hacía más de 10 años, careciendo de título inscrito e inscripción en el Registro de la Propiedad, y a cuya inmatriculación, pretendida por los demandados al amparo del art. 205 Ley Hipotecaria, se ha opuesto la actora. Solicitaba ésta que se declarase de su propiedad los 3.397 metros cuadrados que los demandados se arrogan, y que se les condenase a desalojarlos y dejarlos libres y expeditos a su disposición, con condena en costas. El Juzgado de 1ª Instancia estimó la demanda, siendo su sentencia revocada en grado de apelación por la Audiencia, que la desestimó. En el período probatorio durante la primera instancia se acreditó que el Registro de la Propiedad denegó la inscripción de la titularidad de D. Rodolfo y Dª Cristina por existir dudas sobre la identidad de la finca descrita en la escritura de 26 septiembre 1988. Contra esta última sentencia ha interpuesto la actora recurso de casación, de cuyos motivos no se ha estimado en la fase procesal oportuna el submotivo 2º del primero.

SEGUNDO.- El motivo 1º, en la parte que ha sido admitida, al amparo del art. 1692,4 LEC EDL 2000/77463, alega error en la apreciación probatoria, ya que la sentencia recurrida dice que el título de la recurrente se inmatriculó al amparo del art. 205 Ley Hipotecaria, mientras que lo fue por inscripción de la escritura pública de venta de 1989. En contra, la parte recurrida argumenta que los metros cuadrados que se reivindicaban fueron inmatriculados por exceso de cabida.

Aparte de que ello no es exacto en cuanto a los metros cuadrados, de que la inmatriculación se efectuó en 1957 por lo que el titular registral que transmitió tenía en su favor ya, no sólo el título de su adquisición, sino cualquier clase de usucapión (ordinaria o extraordinaria), aparte de todo ello, los argumentos en cuestión nada tienen que ver con la realidad del error de hecho que se detecta, por lo que el motivo ha de ser acogido.

TERCERO.- El motivo 2º, al amparo del art. 1692,5 LEC EDL 2000/77463, considera infringido por no aplicación pfo. 2 art. 1462 CC EDL 1889/1, y el motivo 4º, por el mismo ordinal, arts. 34, 38 y 32 Ley Hipotecaria. En el motivo intermedio, el 3º, se alega infracción de arts. 441 y 446 CC sobre la base del vallado arbitrario y unilateral de los demandados en la parte de finca de la recurrente que se discute, pero es desestimable porque aquí no se trata de un problema de posesión como hecho sino de propiedad.

La tesis básica de los 2 primeros motivos (expuesto el 4º con un repudiable esquematismo que dificulta grandemente su comprensión) es la de que la entidad recurrente, al adquirir mediante escritura pública de quien a su vez, lo mismo que sus antecesores, tenía inscrita

la propiedad en el Registro de la Propiedad, tuvo la "traditio ficta" de la finca dentro de la cual se halla la que dicen los demandados ser suya, y es un tercero de buena fe cuya adquisición debe ser mantenida. Los motivos 2º y 4º tienen necesariamente que estimarse porque efectivamente la recurrente: 1º. Ha adquirido por compraventa solemnizada en escritura pública; 2º. Ha adquirido del titular registral; 3º. Ha adquirido reuniendo todas las condiciones exigidas por art. 34 Ley Hipotecaria para ser mantenida en su adquisición. Ello hace que, en primer lugar, tenga plena operatividad la equivalencia entre tradición y otorgamiento de escritura pública, no resultando ni deduciéndose lo contrario de la misma; en segundo lugar, al existir tradición, se ha cumplido la exigencia impuesta en art. 609 CC EDL 1889/1 para adquirir el dominio (título y tradición); en tercer lugar, que la eficacia a este último efecto de la tradición en cualquiera de sus formas sólo queda enervada cuando el tradente no tenía la posesión a título de dueño de la cosa (inmediata o mediata, a través de la posesión de otro en concepto distinto del de dueño), y no hay ninguna declaración en la sentencia recurrida de que la posesión a título de dueño de la porción de terreno discutida la tuviese persona distinta del tradente, no bastando al efecto declaraciones vagas y ambiguas de testigos que afirman que estaba cultivada por otro, porque el hecho del cultivo no es sinónimo en modo alguno de propiedad, puede obedecer a múltiples títulos, incluso precario; en cuarto lugar, el tradente tenía a su favor la presunción de posesión que otorga art. 38 L.H. al titular inscrito, y si bien es una presunción "iuris tantum" de posesión dominical, por ser lo inscrito su derecho de propiedad, lo cierto es que no se ha impugnado en el proceso tal presunción.

CUARTO.- El motivo 5º, al amparo del art. 1962,5 LEC EDL 2000/77463 , denuncia la infracción por no aplicación del art. 633 CC. EDL 1889/1 La demandada Dª María, si bien en la contestación a la demanda sostuvo que el título sobre la parcela o porción de terreno reivindicada era herencia de su abuelo, no presentando ni testamento ni declaración de herederos "ab intestato" ni inventario de herencia ni cuaderno particional, durante el pleito ha afirmado que el título de su abuelo era donación de la propietaria, sin aportar la escritura, pública que requiere art. 633 CC EDL 1889/1 ni ningún otro documento.

El motivo ha de estimarse. En efecto, Dª María afirmó en su demanda que la finca de su propiedad fue donación que hizo a su padre y abuelo la propietaria, y en la confesión judicial, que su padre fue el donatario, pero art. 633 CC EDL 1889/1 es forma constitutiva de la donación de inmuebles, siendo ante su ausencia nula de pleno derecho o más bien inexistente en el pleno jurídico. Esta nulidad o inexistencia, precisamente por sus características, pudiera haber sido apreciada de oficio por la sala de apelación, lo que le hubiera llevado a la inevitable conclusión de que el demandado D. Rodolfo nada pudo adquirir por vía de compraventa de Dª María porque de nada era propietaria.

QUINTO.- El 6º y último motivo, al amparo del art. 1692,5 LEC EDL 2000/77463 , resalta la infracción de doctrina jurisprudencial según la cual no es preciso, al ejercitarse la acción reivindicatoria, pedir la nulidad del título de los demandados (la sentencia que se recurre si lo exigió) cuando las partes derivan sus derechos de hecho y documentos diversos sin relación o dependencia limitándose el juzgador a determinar el valor, eficacia o preferencia de los documentos o datos que aportan actor y demandado. También declara esa doctrina que lo mismo sucede cuando el título de actor es anterior al del demandado (SS 1 diciembre 1947, 12 marzo 1951, 8 julio 1954, 15 noviembre 1962).

El motivo se estima. El título alegado por Dª María en la escritura de venta que otorgó era herencia de su abuelo, lo que no se ha demostrado ni tentado siquiera; después, en confesión judicial, dijo que la finca discutida pertenecía a su padre por donación de su propietaria. En cualquier caso, pese a esas profundas contradicciones, nada tiene que ver con el título de la entidad actora, que es la escritura de venta otorgada por los titulares registrales D. Jesús y Dª Fe, que a su vez la habían adquirido por compraventa del anterior titular registral D. Miguel por escritura pública de 15 diciembre 1967. Es cierto que dicho D. Miguel inscribió por exceso de cabida 2.810 metros cuadrados, pero ello ocurrió en 1957, luego en 1989, D. Jesús y su esposa Dª Fe eran titulares de la finca que vendían tanto por su adquisición mediante compraventa como por usucapión en cualquiera de sus clases (ordinaria y extraordinaria), y su título seguía siendo independiente y sin relación con el de Dª María.

A todo ello, para estimar el motivo, cabría añadir que si bien no consta en el "petitum" de la demanda que se solicitase la declaración de nulidad de la escritura de venta de 26 septiembre 1988 (en el cuerpo de la misma se mantuvo la nulidad de pleno derecho, más concretamente la inexistencia, lo que inexplicablemente no se llevó a aquel petitum), lo cierto es que esta exigencia de la sentencia recurrida deviene en un puro formalismo si se tiene en cuenta lo que se acaba de exponer al estimarse el motivo anterior, que se da por reproducido para evitar repeticiones innecesarias. La nulidad absoluta de esa hipotética donación si fue puesta de relieve por la actora cuando conoció durante el procedimiento de 1ª instancia que Dª María basaba su derecho en aquella donación de la propietaria (en el escrito resumen de pruebas, por haberse terminado ya el trámite expositivo con la contestación a la demanda). Es obvio que esa nulidad lleva como consecuencia la falta de título para transmitir a los codemandados D. Rodolfo y Dª Cristina por lo que es también secuela directa e inmediata la falta de eficacia jurídica de la escritura de compraventa que les otorgó la susodicha Dª María a ellos, como entendió con todo acierto la sentencia de 1ª instancia.

SEXTO.- La acogida de todos los motivos del recurso, excepto del 3º (por inútil), obliga a casar y anular la sentencia recurrida, y por las acertadas consideraciones del Juzgado de la Instancia, confirmar su sentencia. En cuanto a las costas de la apelación ha de imponérselas a los demandados-apelantes (art. 710 LEC EDL 2000/77463 ), y a ninguna de las partes en este recurso (1715,2 LEC EDL 2000/77463 ).

## FALLO

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la entidad "M., S.L.", contra S 31 julio 1991, dictada por la Sec. 7ª AP Valencia, la cual casamos y anulamos, y debemos confirmar y confirmamos S 11 mayo 1990, por el

Juzgado de 1ª Instancia núm. 3 de Benidorm, con condena en las costas de la apelación a los apelantes, y sin condena en costas en este recurso a ninguna de las partes. Sin hacer declaración sobre el depósito al no haberse constituido.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Gumersindo Burgos y Pérez de Andrade.- Antonio Gullón Ballesteros.- Rafael Casares Córdoba.