



Roj: **STS 5567/2024 - ECLI:ES:TS:2024:5567**

Id Cendoj: **28079110012024101493**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **11/11/2024**

Nº de Recurso: **5456/2019**

Nº de Resolución: **1479/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 5170/2019,**
AAAP M 2760/2019,
ATS 1580/2022,
STS 5567/2024

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.479/2024

Fecha de sentencia: 11/11/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 5456/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 29/10/2024

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID. SECCIÓN 13.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 004

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 5456/2019

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 004

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1479/2024

Excm. Sra. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez



En Madrid, a 11 de noviembre de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación y extraordinario por infracción procesal interpuesto por la Sociedad General de Edificación Urbana S.A., representado por la procuradora D.^a María José Rodríguez Teijeiro y bajo la dirección letrada de D. Pablo Torán Umbert y D.^a Cristina Valle Torralbo y el recurso de casación interpuesto por D. Miguel, representado por la procuradora D.^a María del Valle Gili Ruiz y bajo la dirección letrada de D. Pedro Escudero Arranz, ambos contra la sentencia n.º 180/2019, de 31 de mayo, dictada por la Sección 13.^a de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 596/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 344/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 53 de Madrid, sobre acción reivindicatoria. Ha sido parte recurrida D.^a Sabina, representada por la procuradora D.^a Marta Hernández Torrego y bajo la dirección letrada de D. Manuel Lozano López y D.^a Mercedes Lozano Mijares. También han sido partes recurridas la Sociedad General de Edificación Urbana S.A. y D. Miguel respecto a los recursos interpuestos de contrario.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.D. Miguel interpuso demanda de juicio ordinario contra D.^a Sabina y contra la mercantil Sociedad General de Edificación Urbana S.A., en la que solicitaba se dictara sentencia por la que:

«1. Condene a la codemandada Doña Sabina a restituir al actor la posesión de la totalidad de la finca sita en Madrid, DIRECCION000, que incluye dos fincas registrales: i) la finca registral NUM000 (antes n.º NUM001) inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 14 de Madrid y ii) la finca registral NUM002 (antes n.º NUM003) inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 14 de Madrid, ya sea por considerar nula la escritura de compraventa otorgada en fecha 5 de diciembre de 2003, ya sea por considerar que dicha codemandada no goza de la protección que confiere la inscripción de su título en el Registro de la Propiedad o ya sea por existencia de prescripción contra tabulas.

»2. Acuerde la cancelación de la inscripción de dominio a favor de Doña Sabina, que consta en la inscripción 1.^a de la finca registral NUM000 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 14 de Madrid, de fecha 26 de enero de 2004, al folio NUM004 del tomo NUM005 del archivo, libro NUM006 de la sección NUM007.^a, librando para ello el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1.4 de Madrid.

»3. Acuerde ordenar la inscripción de dominio a favor del actor, Don Miguel, sobre la finca registral NUM000 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 14 de Madrid, librando para ello el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad n.º 14 de Madrid.

»4. condene a la codemandada Doña Sabina a cancelar el préstamo cuyo pago viene garantizado por dicha hipoteca, por el importe que, a la fecha de alcanzarse la Sentencia estimatoria de la presente demanda, resulte de lo pactado entre la entidad prestamista acreedora hipotecaria y la prestataria hipotecante, previa su determinación por el Banco acreedor hipotecario o, subsidiariamente, condene a esa misma demandada a pagar al actor el saldo vivo, más las comisiones de amortización, impuestos y gastos necesarios, a la fecha de dictarse esa Sentencia para llevar a cabo dicha cancelación directamente por el demandante, también previa su determinación por el Banco acreedor hipotecario.

»5. Subsidiariamente para el supuesto de desestimarse la acción reivindicatoria de toda la finca litigiosa finca sita en Madrid, DIRECCION000, que incluye las dos fincas registrales NUM000 y NUM002, condene en todo caso a la demandada, Doña Sabina, a restituir al actor la posesión de la totalidad de la finca registral NUM002 (antes n.º NUM003), inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 14 de Madrid como de titularidad del actor, de superficie real de 88,70 metros cuadrados (equivalentes a una superficie registral de 92,15 metros cuadrados) y debidamente identificada, mediante coordenadas georreferenciadas, en el Informe pericial aportado como DOCUMENTO N.º 11 BIS.

»6. Acumuladamente a la acción subsidiaria anterior, esto es, también para el caso de desestimarse la acción reivindicatoria de toda la finca litigiosa finca sita en Madrid, DIRECCION000, que incluye las dos fincas registrales NUM000 y NUM002, condene a la codemandada SOCIEDAD GENERAL DE EDIFICACIÓN URBANA, S.A. EN LIQUIDACIÓN a indemnizar a mi mandante los daños y perjuicios derivados de la venta, como cosa ajena, de la finca litigiosa, en cuantía de 2.000.000,00 €, más los intereses legales de dicha cantidad desde el día 5 de diciembre de 2003.

»7. Condene a las demandadas, solidariamente, al pago de las costas».



2.La demanda fue presentada el 22 de marzo de 2016 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 53 de Madrid, fue registrada con el n.º 344/2016. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de las partes demandadas.

3.La Sociedad General de Edificación Urbana S.A. contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

»1. Se dicte sentencia que desestime íntegramente la citada demanda, en virtud de los hechos y fundamentos expuestos en el cuerpo del presente escrito, y todo ello con expresa condena de costas del procedimiento a la parte actora por la manifiesta temeridad y mala fe que han guiado la interposición de la presente acción.

»2.- Subsidiariamente a la anterior petición, de estimar el Juzgado que SGEU ha vendido, como cosa ajena, la finca litigiosa a la que se refiere el actor en el punto 6 del Suplico de su demanda, con referencia catastral DIRECCION000 , condene a mi representada a abonar al actor una indemnización de únicamente 1.142.000 euros, precio por el que se vendió dicha finca a la codemandada, Sra. Sabina , como se acredita en la escritura pública que se acompaña como Documento 102 de la demanda».

4.D.ª Sabina contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba se dictara sentencia que desestimara íntegramente la demanda, con expresa imposición de costas a la demandante.

5.Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 53 de Madrid dictó sentencia de fecha 21 de mayo de 2018, con el siguiente fallo:

«Que desestimando la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. María del Valle Gili Ruiz en nombre y representación de D. Miguel debo absolver y absuelvo a Dña. Sabina de la acción reivindicatoria ejercitada con ella.

»Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. María del Valle Gili Ruiz en nombre y representación de D. Miguel debo condenar y condeno a la SOCIEDAD GENERAL DE EDIFICACIÓN URBANA SA a abonar a la parte actora la suma de 1.458.150,67 euros más los intereses previstos en el artículo 576 de la LEC.

»Cada parte abonará las costas procesales causadas a su instancia y las comunes por mitad».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por las representaciones respectivas de Sociedad General de Edificación Urbana S.A. y por D. Miguel .

2.La resolución de estos recursos correspondió a la Sección 13.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 596/2018 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 31 de mayo de 2019, con el siguiente fallo:

«Que desestimando como desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora D.ª María del Valle Gili Ruiz en nombre y representación de D. Miguel contra la sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrado Juez de 1.ª instancia n.º 53 de Madrid con fecha 21 de mayo de 2.018, de la que el presente Rollo dimana, debemos confirmarla y la confirmamos, con imposición de las costas causadas por este recurso al apelante».

3.Sociedad General de Edificación Urbana S.A. presentó escrito solicitando complemento de la anterior sentencia que fue resuelto mediante auto de fecha 26 de julio de 2019 y cuya parte dispositiva es la siguiente:

«LA SALA ACUERDA: Acceder la petición de complemento formulada por la Procuradora D.ª María José Rodríguez Teijeiro en nombre y representación de la Sociedad General de Edificación Urbana contra la Sentencia dictada por esta Sala con fecha 31 de mayo de dos mil dieciocho, del que el presente Rollo dimana en los términos establecidos en este Auto, y sin que proceda hacer especial imposición de costas, si las hubiere a ninguna de las partes.

»[NOVENO. El Fallo de la sentencia se completa sustituyendo "el recurso de apelación" por los "recursos de apelación, interpuestos respectivamente por la Procuradora D.ª. María del Valle Gili Ruiz en nombre y representación del actor, D. Miguel , y por la Procuradora D.ª. María José Rodríguez Teijeiro en nombre y representación de la demandada, Sociedad General de Edificación Urbana S.A., contra la sentencia de fecha veintiuno de mayo de dos mil dieciocho, con imposición respectivamente de las costas causadas a cada uno de los recurrentes]».

TERCERO.- *Interposición y tramitación de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación*

1.Sociedad General de Edificación Urbana S.A. interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:



«Primero.- Al amparo del artículo 469.1.4º de la LEC, por infracción del 326 de la LEC, por vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 CE, al haber incurrido la sentencia en errores patentes en la valoración de la prueba.

»Segundo.- Al amparo del artículo 469.1.4º de la LEC, por infracción del artículo 217.2 LEC en relación con las reglas de la carga probatoria, en la medida en que estas se alteran las reglas de distribución sobre carga probatoria y los efectos negativos de la falta de prueba se proyectan sobre mi representada.

El motivo del recurso de casación fue:

«ÚNICO.- Al amparo del art. 477.2.2º de la LEC, por infracción de la jurisprudencia de la Sala Primera Tribunal Supremo en interpretación de los artículos 1.941 y 1.959 del Código Civil al prescindir de los requisitos que exigen para adquirir la propiedad de bienes inmuebles».

2.D. Miguel interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Al amparo del art. 477.2.3º de la LEC, por vulneración de lo dispuesto en el 34 de la Ley Hipotecaria (en lo sucesivo, "LH") y, en la medida en que sea aplicable a la venta de cosa ajena, del art. 1473 del Código Civil (en adelante, "Cc") y la jurisprudencia que los interpreta, en cuanto a que la adquirente de las fincas reivindicadas en la demanda no es una adquirente de buena fe, por lo que no cabe la aplicación de dichos preceptos; y por infracción, por no aplicación, de lo establecido en el art. 38 LH en lo que atañe a la protección que la inscripción a favor del actor del dominio sobre la finca registral NUM002 le confiere en relación a la propiedad de esta finca, que le ha sido negada en la sentencia de apelación.

»Segundo.- Al amparo del art. 477.2.3.º de la LEC, por vulneración de lo dispuesto en los arts. 34 y 38 LH y, en la medida en que sea aplicable a la venta de cosa ajena, de lo dispuesto en el art. 1.473 Cc y la jurisprudencia que los interpreta, en cuanto a que la aplicación del art. 34 LH y, por ende, del art. 1.473 Cc, precisa una identidad en el objeto y en el caso litigioso esa entidad no existe ya que se vendieron dos fincas registrales distintas e independientes, una propiedad del actor recurrente, pero inscrita a favor de la mercantil vendedora y luego a favor de la compradora recurrida, y otra, también propiedad del actor recurrente e inscrita a su favor, y antes a favor de su padre y causante, lo que significa también la infracción, por inaplicación, del art. 38 LH.

»Tercero.- Al amparo del art. 477.2.3.º de la LEC, por vulneración de lo dispuesto en el art. 1.473 del Cc y en el 34 de la LH y la jurisprudencia que los interpreta en relación con los arts. 99 y 272 d) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, vigente el 5 de diciembre de 2003, y la Jurisprudencia que los interpreta, con el art. 1.713 del Cc y la Jurisprudencia que lo interpreta y con el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, vigente el 5 de diciembre de 2003, en cuanto a que el art. 1.473 Cc y el 34 LH exigen para su aplicación que el título de adquisición que se esgrime por la adquirente recurrida, Doña Sabina, no sea un título nulo, cuestión que ha sido desestimada por el Tribunal de apelación, que no ha apreciado la nulidad del título.

»Cuarto.- Al amparo del art. 477.2.3º de la LEC, por vulneración de lo dispuesto en el 36 de la LH y en el art. 1957 Cc y la jurisprudencia que los interpreta, en cuanto a que, respecto de la finca registral NUM000, es un hecho probado que el dominio de la misma fue adquirido por usucapión ya consumada cuando la adquirente demandada, aunque fuera una adquirente de buena (sic), celebró la escritura de compraventa de 5 de diciembre de 2003 y que dicha adquirente consintió la posesión de la finca por el actor recurrente después de llevar a cabo su adquisición, lo que hace inaplicable el art. 34 LH.

»Quinto.- Al amparo del art. 477.2.3.º de la LEC, por infracción, por inaplicación, del art. 38 LH, en cuanto a que, respecto de la acción reivindicatoria ejercitada con carácter subsidiario, la relativa a la finca registral NUM002, inscrita a nombre del actor-recurrente, al no existir un verdadero supuesto de doble inmatriculación respecto del exceso de cabida consignado en la escritura de venta de la finca registral NUM000, por no existir tal doble inmatriculación con anterioridad a la compraventa sino por originarse en la propia escritura de compraventa, se infringe el art. 38 LH que concede protección al titular inscrito de esa finca registral NUM002, esto es, el actor hoy recurrente.

»Sexto.- Al amparo del art. 477.2.3.º de la LEC, por vulneración de lo dispuesto en el art. 1.473 del Cc y en el 34 de la LH y la jurisprudencia que los interpreta, en cuanto a que, respecto de la acción reivindicatoria ejercitada con carácter subsidiario, la relativa a la finca registral NUM002, inscrita a nombre del actor-recurrente, si la inscripción del exceso de cabida consignado en la escritura de compraventa de 5 de diciembre de 2003 se entendiera como determinante de la existencia de un supuesto de doble inmatriculación, se produciría entonces una neutralización del efecto positivo de la publicidad registral que obligaría a aplicar las normas de puro Derecho Civil, que confieren el dominio de dicha finca registral al actor recurrente.



2. Remitidas las actuaciones a esta sala por la Audiencia Provincial, las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó providencia de fecha 15 de diciembre de 2021, poniendo de manifiesto a las partes personadas las posibles causas de inadmisión. Sociedad General de Edificación Urbana S.A. y D. Miguel presentaron escritos de alegaciones.

3. El 9 de febrero de 2022 se dictó auto de admisión, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA:

»1.º) Admitir los recursos de casación interpuestos por la representación procesal de Sociedad General de Edificación Urbana S.A. y D. Miguel contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 31 de mayo de 2019, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13.ª, en el rollo de apelación n.º 596/2018, dimanante del juicio ordinario n.º 344/2016, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 53 de Madrid.

»2.º) (...)

»3.º) Inadmitir el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la representación procesal de Sociedad General de Edificación Urbana S.A. contra la indicada sentencia, con imposición de sus costas a la mercantil recurrente, que perderá el depósito constituido».

4. Se dio traslado a las partes recurridas para que formalizaran su oposición a los recursos de casación, lo que hicieron mediante la presentación de los correspondientes escritos.

5. Por providencia de 16 de septiembre de 2024 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 29 de octubre de 2024, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Objeto del recurso de casación y antecedentes relevantes*

Se plantean como cuestiones jurídicas, entre otras, quién prevalece en un caso en el que el primer comprador adquirió la propiedad de una finca por usucapión extraordinaria frente al propietario y titular registral que se la vendió con reserva de dominio hasta el completo pago, o la nueva compradora que años después, cuando la finca estaba abandonada, la adquirió del mismo vendedor e inscribió su derecho (arts. 34 y 36 LH). Se plantea igualmente quién prevalece como propietario respecto de la finca que, colindante de la anterior y destinada a jardín, fue vendida por la misma sociedad vendedora al primer comprador, que en esta ocasión sí inscribió su título, o la nueva compradora, en cuya escritura de compraventa de la finca se hizo constar que su superficie era mayor de la que figuraba en el Registro de la Propiedad, de modo que se inscribió como exceso de cabida de la primera lo que en realidad era una finca registral diferente.

En la demanda que da inicio a este procedimiento, de manera principal, se ejercita la acción reivindicatoria de una finca sita en Madrid, en la DIRECCION000 , que incluye dos fincas registrales (una en la que se encuentra construida una casa-hotel y otra interior destinada a jardín) pero que en la realidad extrarregistral y en el catastro aparecen como una única finca.

Las dos fincas registrales fueron adquiridas respectivamente, en 1941 y en 1949, por el padre del actor, que las ha recibido del padre a título hereditario. La primera finca fue adquirida mediante documento privado con reserva de dominio a favor de la sociedad vendedora hasta el completo pago. En consecuencia, el título de adquisición no accedió al Registro de la Propiedad, y la sociedad vendedora permaneció como titular registral. La segunda finca fue adquirida a la misma sociedad vendedora, propietaria de una finca más amplia y muy extensa de la que hizo esta y otras segregaciones. Este segundo título de adquisición sí accedió al Registro de la Propiedad, y el actor es titular registral de la segunda finca.

El 5 de diciembre de 2003, la misma sociedad vende a una nueva compradora la finca sita en Madrid, en la DIRECCION000 , y en la escritura de venta se hace constar una mayor superficie de la finca con apoyo en la certificación catastral. Ha quedado acreditado por la prueba practicadas que el exceso de cabida, que se inscribe en el Registro de la Propiedad por la vía del art. 298 del Reglamento hipotecario, coincide con la finca registral que está inscrita a nombre del actor.

La acción reivindicatoria ejercida por el actor se refiere de manera principal a toda la finca de la DIRECCION000 , comprensiva de las dos fincas registrales, y solicita además la condena a cancelar el préstamo garantizado con hipoteca sobre la finca o, subsidiariamente a pagar al actor el saldo vivo para proceder a la cancelación. De manera subsidiaria reivindica la finca registral NUM002 , esto es, la finca de la que es titular registral. Acumuladamente a la acción reivindicatoria subsidiaria, también para el caso de que se desestime la



reivindicatoria de toda la finca, solicita que la sociedad vendedora sea condenada a pagarle una indemnización por los daños y perjuicios derivados de la venta, como cosa ajena, de la finca litigiosa.

En las dos instancias se ha desestimado la acción reivindicatoria, tanto la principal como la subsidiaria, por considerar a la nueva compradora tercera protegida, y se ha condenado a la sociedad vendedora a indemnizar al actor en una cantidad equivalente al precio de venta de la finca actualizado conforme al IPC. El actor recurre en casación con el fin de que se estimen las peticiones principales de su demanda, la reivindicatoria de toda la finca o, subsidiariamente, la reivindicatoria de la finca destinada a jardín.

Se va a estimar parcialmente su recurso de casación y, al asumir la instancia, estimamos la acción reivindicatoria ejercida de manera subsidiaria respecto de la finca de la que es titular registral y fijamos una indemnización a cargo de la sociedad vendedora referida a la finca en cuya propiedad prevalece la nueva compradora como tercera hipotecaria.

Tal como se acredita en la instancia son antecedentes necesarios los siguientes.

1. En la demanda iniciadora del procedimiento, D. Miguel exponía que era dueño de la finca, sita en Madrid en la DIRECCION000 que incluía dos fincas registrales (la NUM000 y la NUM002, constituidas respectivamente por una vivienda familiar y un jardín privado que rodeaba a la vivienda), con una sola referencia catastral. Explicaba que tales fincas le pertenecían: la primera por herencia, y la segunda en virtud de sentencia firme de 20 de diciembre de 2002 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Madrid, en el procedimiento de mayor cuantía 90/2001. Que a efectos de acreditar lo alegado acompañaba testimonio notarial de la escritura de protocolización de operaciones particionales por fallecimiento de sus padres, D. Belarmino y D.ª Fátima; certificación catastral expedida a su nombre; dictamen pericial emitido por el arquitecto D. Juan Francisco según el cual, desde el punto de vista urbanístico, ambas fincas formaban una sola; así como informes vinculantes de los Sres. Registradores de la Propiedad n.º 14 de 24 octubre de 2007 y 7 de mayo de 2015. Añadía que la finca de la DIRECCION000 había sido siempre una sola finca (aunque registralmente figurara una a nombre del actor -la NUM002-, y otra a nombre de la demandada D.ª Sabina -la NUM000-), y que ambas habían sido vendidas por la también demandada Sociedad General de Edificación Urbana S.A. a D. Belarmino (padre del actor), aunque la registral NUM000, todavía figuraba a nombre de dicha sociedad, siendo por ello por lo que esta finca pudo luego venderse a la Sra. Sabina, procediendo ella a inscribirla a su nombre, de forma que no podía decirse, que esta circunstancia fuera desconocida por la Sra. Sabina, de lo que resultaba acreditada su mala fe. Igualmente añadía que la registral NUM000 fue vendida en contrato privado de compraventa de 20 de abril de 1941 por la mencionada Sociedad a D. Belarmino por la cantidad de 66.187,91 pts., restando por pagar 1.000 pts., razón por la cual no fue inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del actor al no ser elevado dicho contrato a escritura pública por faltar parte del pago de la misma; al contrario que la registral NUM002, que fue vendida por escritura pública de 29 abril de 1949 y por ello pudo ser inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del actor. Alegó que en todo caso el demandante había adquirido el dominio de ambas fincas por prescripción al haber poseído las mismas pública, pacífica e ininterrumpidamente a título de dueño, durante más de 30 años, como se acreditaba documentalmente mediante la aportación de numerosos documentos que acompañaba a su demanda. Explicó que la circunstancia de hallarse las fincas en estado de abandono se debió a los litigios que mantuvo el actor con sus hermanos durante años, pero que corroboraba su titularidad el hecho de que en el catastro figurara una sola finca a nombre del actor, aunque el 13 de octubre de 2003, se produjera una irregular modificación en el catastro, pasando la finca mencionada a ser titularidad de la demandada Sociedad General de Edificación Urbana S.A. mediante un expediente del que no existía constancia alguna, y luego a nombre de la demandada Sra. Sabina. Que en estas circunstancias el 5 de diciembre de 2003, D.ª Sabina compró en escritura pública la finca a la Sociedad General de Edificación, en liquidación (escritura en la que además se alteraron algunos extremos como el referente a la inscripción, cabida, cargas y posesión de la finca) por la cantidad de 1.142.000 euros (según el demandante por debajo del precio de mercado), mostrando con ello ambas partes su mala fe: la vendedora, porque aprovechó que una de las fincas estaba inscrita a su nombre (conculcando además la obligación legal de venderla en pública subasta -tal y como para estos casos dispone el art. 272 de la LSA- pudiendo la liquidadora vender la finca por el precio que estimara oportuno); y la compradora, porque conociendo estas circunstancias, lo hizo por un precio muy inferior al de mercado. Concluía que una vez comprada la finca, D.ª Sabina, constituyó hipoteca sobre la NUM000 por importe de 360.602 euros, que no podía afectar al actor como titular de dicha finca, de forma que una vez se declarara su propiedad sobre la misma, habrían de cancelarse las inscripciones registrales contradictorias.

Por todo ello interesaba, resumidamente: 1.º) La condena de la codemandada D.ª Sabina a restituir al actor la posesión de la totalidad de la finca; 2.º) La cancelación de la inscripción de dominio a favor de la misma; 3.º) La inscripción del dominio de la finca NUM000 a favor del actor; 4.º) La condena de la codemandada D.ª Sabina a cancelar el préstamo hipotecario o subsidiariamente a pagar el saldo vivo existente; 5.º) Subsidiariamente y para el supuesto de desestimarse la acción reivindicatoria, la condena de la citada demandada D.ª Sabina,



a restituir al actor la posesión de la finca NUM002 ; y 6.º) Acumuladamente a la acción subsidiaria anterior y también para el caso de desestimarse la reivindicatoria, la condena de la codemandada Sociedad General de Edificación Urbana S.A., en liquidación, a indemnizar al actor en daños y perjuicios por importe de 2.000.000 euros, más los intereses legales de dicha cantidad desde el 5 de diciembre de 2003, y en todos los casos al pago de las costas a ambas demandadas.

2.D.^a Sabina se opuso a la demanda. Comenzó alegando que no se identificaba la finca reivindicada, y que la sita en la DIRECCION000 le pertenecía pues la había adquirido en escritura pública por compra a la Sociedad General de Edificación Urbana, y la tenía inscrita a su nombre tanto en el Registro de la Propiedad como en el catastro, negando que la registral NUM002 (propiedad del actor) englobara a la de la demandada, porque ambas procedían de distintas parcelas (la NUM008 y la NUM009), habiéndose segregado de la parcela NUM009 varias fincas, de las que era titular el padre del actor, que se adjudicaron a sus herederos, tal y como acreditaba con los documentos 1 y 2 de la contestación a la demanda. Que el actor aportaba como título de propiedad una sentencia, que además de no tener acceso al Registro de la Propiedad se limitaba a aprobar el cuaderno particional de la herencia de D. Belarmino y D.^a Fátima . Y finalmente, negaba que ambas fincas formaran una sola en la realidad física diciendo que los informes periciales que así lo acreditaban eran unilaterales y de parte, por lo que faltaba el esencial requisito de identificación de la finca reivindicada.

3.Sociedad General de Edificación Urbana S.A. se opuso a la demanda alegando, en primer término, la excepción procesal de defecto legal en el modo de proponer la demanda, porque no se podía pedir la condena a indemnizar, sin que previamente se declarara la venta de cosa ajena, y porque el demandante no identificaba las acciones ejercitadas contra ambos demandados cuando, además, alguna era de naturaleza mercantil y por tanto de la competencia de dicha jurisdicción.

En cuanto al fondo, comenzaba diciendo que el actor nunca llegó a ser dueño de la registral NUM000 , porque no pagó en su totalidad el precio, y que tampoco había ocupado la finca pública, pacífica e ininterrumpidamente, negando la eficacia probatoria a tal efecto de los documentos presentados con la demanda, por lo que no podía adquirirla por usucapión. Añadía luego que ni la sentencia de 20 de diciembre de 2002, ni el cuaderno particional, constituían título de propiedad de la finca NUM000 , subsistiendo la propiedad de la misma a favor de la demandada, mientras el actor no pagara la totalidad del precio, cuyo pago total estaba garantizado con una hipoteca, según figuraba en la inscripción. Que la sentencia dictada sobre la finca NUM000 , por la que se acordaba incluirla en la partición de la herencia de los fallecidos padres del actor, era irrelevante para la demandada, porque dimanaba de un proceso que el actor había sostenido con sus hermanos y en el que la demandada no había sido parte, al margen de que dicho cuaderno no había accedido al Registro. Que tampoco estaba de acuerdo en que la registral NUM002 se ubicara dentro de la NUM000 , no solo porque ambas fincas se vendieron de forma separada, sino también, porque la registral NUM002 se ubicaba en el jardín de la finca colindante que pertenecía a las hermanas del actor, y negaba que el cambio catastral se hubiera producido con irregularidades. Que la finca vendida a D.^a Sabina no era una venta *a non domino*, y que las manifestaciones recogidas en la escritura de venta se ajustaban a la realidad, negando que el precio fuera consecuencia del conocimiento de la irregularidad de la operación, y atribuyéndolo al estado de abandono de la vivienda, como se acreditaba por la prueba del expediente de investigación patrimonial, por lo que también negaba que hubiera existido mala fe en las partes vendedora y compradora. Negaba también que los acuerdos adoptados por la Junta de la demandada para enajenar la finca NUM000 fueran nulos, dado que ninguno de ellos fue impugnado en su día conforme autorizaba el art. 117 de la entonces vigente LSA, y que el apoderamiento a la liquidadora fue perfectamente válido, ya que la única propiedad de la demandada era la finca vendida. Finalmente afirmaba que la compradora, en cuanto pasó a ser propietaria de la finca, era libre de gravarla con cuantas cargas estimara convenientes, por lo que pedía la desestimación de la demanda y, subsidiariamente, de estimar el Juzgado que Sociedad General de Edificación Urbana S.A. había vendido una cosa ajena, la condenara al abono de los 1.142.000 euros (precio de la venta) y no a la cantidad que pedía el actor.

4.El juzgado desestimó la demanda respecto de la codemandada D.^a Sabina , y la estimó parcialmente respecto de la codemandada Sociedad General de Edificación S.A., a la que condenó al pago a D. Miguel de la cantidad de 1.458.150,67 euros, más los intereses de dicha cantidad conforme a lo previsto en el art. 576 LEC.

La decisión del juzgado se basa, en síntesis, en las siguientes consideraciones: concurren los presupuestos para el ejercicio de la acción reivindicatoria contra la Sra. Sabina , al quedar acreditado que el actor era propietario de la finca reivindicada poseída por la Sra. Sabina ; sin embargo, el supuesto es de doble venta y, de acuerdo con el art. 1473 CC, queda protegido el comprador de buena fe que inscribe en primer lugar; la Sra. Sabina adquirió de buena fe y fue objeto de su contrato de compraventa lo que era una realidad física indivisible, la casa con el jardín, e inscribió, por lo que el actor ha perdido su derecho de propiedad. La



vendedora, en cambio, estaba de mala fe y debe responder frente al verdadero dueño privado de su derecho. La indemnización se fija en el precio obtenido en la venta, actualizado conforme el IPC.

5.El actor y la codemandada interpusieron sendos recursos de apelación, que fueron desestimados por la Audiencia, que confirmó la sentencia del juzgado.

La Audiencia razonó que el actor había acreditado la propiedad de la finca y que tenía razón acerca de que no era un supuesto de doble venta sino de venta de cosa ajena, al menos respecto de la finca NUM002, que estaba inscrita a nombre del actor, pero que prevalecía la titularidad de la compradora codemandada, Sra. Sabina, que compró de buena fe como un cuerpo cierto la finca sita en DIRECCION000, haciéndose ya entonces constar que aunque registralmente tenía una superficie de 319,20 m² en realidad, según catastro, en ese momento a nombre de la sociedad, su superficie era de 406 m². Ello, sin perjuicio de que la otra codemandada y vendedora tenga que indemnizar al verdadero propietario de los daños y perjuicios causados.

6.Contra la sentencia de la Audiencia Provincial, el demandante ha interpuesto un recurso de casación fundado en seis motivos, y Sociedad General de Edificación Urbana S.A. ha interpuesto un recurso extraordinario por infracción procesal, fundado en dos motivos, y un recurso de casación, fundado en un motivo.

7.Por auto de 9 de febrero de 2022, la sala inadmitió el recurso por infracción procesal interpuesto por Sociedad General de Edificación Urbana S.A. y admitió tanto el recurso de casación interpuesto por Sociedad General de Edificación Urbana S.A. como el interpuesto por el actor.

Recurso de casación interpuesto por Sociedad General de Edificación Urbana S.A.

SEGUNDO.- Planteamiento del recurso interpuesto por Sociedad General de Edificación Urbana S.A.

El recurso de casación interpuesto por Sociedad General de Edificación Urbana S.A. se funda en un único motivo en el que, por la vía del art. 477.2.2.º LEC, denuncia la infracción de la jurisprudencia de la Sala Primera Tribunal Supremo en interpretación de los arts. 1941 y 1959 CC.

En su desarrollo alega: que se trata de una cuestión jurídica revisable en casación; que la Audiencia Provincial tiene en la segunda instancia plenas facultades para valorar la prueba, y en el caso la Audiencia declara que la situación posesoria sobre la finca NUM000 se habría mantenido desde la compra y sin analizar ninguno de los documentos que descartarían la continuidad de la situación posesoria considera que el tiempo para la adquisición por prescripción adquisitiva extraordinaria habría transcurrido sobradamente; afirma que no ha existido una posesión continuada en concepto de dueño durante al menos treinta años, que el actor no ha acreditado que la finca estuviera poseída entre 1969 y 1974, que no ha probado que a partir de 1963 volviera a poseerla, que aun asumiendo la posesión desde 1941 a 1969 la interrupción de la posesión implica el reinicio del cómputo del plazo. Se refiere a una serie de documentos aportados por el actor con la demanda (38, 40, 41, 43, 53, 127) y por la ahora recurrente en su contestación (4) que acreditarían que la finca estaba cerrada, nadie recogía la correspondencia y que hubo "ocupas", al margen de que un testigo dijo que "nunca la vio habitada" y que estaba en situación de "absoluto abandono" considera, en definitiva, que desde el año 1957 no habría existido una situación posesoria de la finca registral NUM000 y que no quedaría claramente determinado el día inicial para el cómputo del plazo de 30 años exigido para apreciar la usucapión extraordinaria.

TERCERO.-Decisión de la sala. Desestimación del recurso interpuesto por Sociedad General de Edificación Urbana S.A.

El motivo, y con él el recurso de casación de Sociedad General de Edificación Urbana S.A., va a ser desestimado porque, como apunta el actor en su escrito de oposición, incurre en causa de inadmisibilidad por pretender una nueva valoración de la prueba, lo que en este momento se convierte en causa de desestimación.

El juicio de calificación de una posesión como posesión a título de dueño es una cuestión jurídica revisable en casación, pero ello siempre que no se alteren los datos fácticos fijados por la sentencia recurrida, ya que la fijación de hechos incumbe a los tribunales de instancia, salvo error notorio, patente y craso que en el caso no ha quedado acreditado.

En este caso que juzgamos, la imputación de infracción legal que hace la parte recurrente no se hace en relación con la base fáctica sentada en la instancia, sino con la que artificiosamente introduce tras pretender una revisión de la valoración probatoria conjunta hecha en la instancia con la finalidad de que se considere que la parte actora no poseyó la finca o, al menos, que no la poseyó sin interrupción. Es decir, ni siquiera admite que haya habido posesión durante el tiempo que considera probado la sentencia recurrida, de modo que la recurrente no llega a impugnar lo que basa su motivo, esto es, que la posesión no fue a título de dueño, que es lo que verdaderamente permitiría impugnar la valoración jurídica que dice pretender.



La estrecha vinculación que la propia recurrente hace de su recurso de casación con la impugnación formulada en el recurso extraordinario por infracción procesal conlleva que, inadmitido su recurso por infracción procesal por los motivos que ya explicó la sala en el auto de 9 de febrero de 2022, y permaneciendo inalterada la base fáctica sentada en la instancia, el recurso de casación no pueda prosperar. En efecto, en el motivo primero del recurso por infracción procesal denunciaba que la sentencia había incurrido en errores patentes en la valoración de la prueba porque se omiten los documentos que acreditan que el inmueble objeto de discusión estaba abandonado y ni el actor ni su padre ostentaban la posesión del mismo (mencionaba la recurrente los documentos 38, 40, 41, 43 y 53 de la demanda), y ya se le dijo al inadmitir el motivo que la sentencia había valorado la amplia prueba practicada por el actor para concluir que el adquirente originario y sus herederos habían realizado actos reveladores del dominio sobre la misma sin que la vendedora hubiera realizado ningún acto interruptivo, cuestión que la recurrente no combatía, y sin que la parte pueda pretender que se dé prioridad a un concreto medio probatorio para obtener conclusiones interesadas, contrarias a las objetivas y desinteresadas del órgano jurisdiccional. El motivo segundo del recurso por infracción procesal la ahora recurrente denunciaba la vulneración de las normas de la carga de la prueba (art. 217.2 LEC), por considerar que se exigía a las demandadas acreditar que el actor no estuvo poseyendo la finca, cuando la carga procesal es de quien ejercita la pretensión. Motivo que también se inadmitió porque la sentencia recurrida resolvió con arreglo a la prueba obrante y no alteró la carga de la prueba sobre el hecho de la posesión.

En definitiva, el recurso de casación se desestima porque no tiene por finalidad controlar la correcta aplicación del ordenamiento jurídico a la base fáctica que fije la recurrente conforme a sus intereses, sino a la fijada en la instancia.

Recurso de casación interpuesto por D. Miguel

CUARTO.- *Motivos del recurso de casación interpuesto por el demandante*

El recurso interpuesto por el demandante se funda en seis motivos.

1. En el primer motivo, en síntesis, el Sr. Miguel denuncia la infracción del art. 34 LH, del art. 1473 CC y del art. 38 LH. La infracción del art. 34 LH (y, según dice, en la medida en que sea aplicable a la venta de cosa ajena, del art. 1473 CC), por no ser la Sra. Sabina un tercero de buena fe. La infracción del art. 38 LH por no aplicación, al no otorgar la sentencia recurrida protección a quien era dueño de la finca registral NUM002, no inscrita a nombre de quien la vendía, sino del actor. Se refiere a la aplicación del concepto jurídico de buena fe como posibilidad de conocer la compradora con un mínimo de diligencia las irregularidades de la operación de compraventa que le presentaba la sociedad vendedora

Buena parte del desarrollo del motivo primero se dedica a impugnar la valoración que ha efectuado la sentencia recurrida de la buena fe de la Sra. Sabina : expone la jurisprudencia sobre la buena y la mala fe y la necesidad de estar al examen de todos los hechos que la sentencia recurrida da por probados, y se refiere prolijamente a todas las razones por las que a su juicio la compradora no puede ser tenida como tercera de buena fe. En definitiva, considera que de lo que se trata es de si la compradora, que iba a pagar un precio de 1 142 000 euros y que se iba a gastar en una obras 450 000 euros, podía o no tener alguna duda sobre la propiedad de lo que se le vendía o si optó por una ignorancia deliberada, ya que con una mínima diligencia pudo conocer las irregularidades de la venta: que una de las fincas adquiridas estaba a nombre del padre del actor y se incluyó como superficie de la que se compraba mediante un exceso de cabida del 25%, cuando la compradora se remite a unos asesores y a un "asesor fiscal" que se suponen expertos y bien pudieron constatar que la superficie real y los linderos no coincidían con la descripción registral, por lo que pudieron comprobar que la finca colindante con la NUM000, la NUM002, constituye el jardín interior de la finca de DIRECCION000 de Madrid, y no formaba parte de la NUM000 antes de la consignación fraudulenta del exceso de cabida; que la escritura la redactó un notario elegido por la compradora, y por tanto a instancias de ella.

Se reprocha también a la sentencia que se otorgue preferencia a la codemandada y se despoje al propietario de una finca que estaba inscrita a nombre del actor (la finca registral NUM002).

2. En el segundo motivo, el Sr. Miguel denuncia la infracción de los arts. 34 y 38 LH (y, según dice, en la medida en que sea aplicable a la venta de cosa ajena, del art. 1473 CC) y la jurisprudencia que los interpreta. Señala que la aplicación del art. 34 LH y, por ende, del art. 1473 CC, precisa una identidad en el objeto y, en el caso litigioso, esa entidad no existe ya que se vendieron dos fincas registrales distintas e independientes; una, propiedad del actor recurrente, pero inscrita a favor de la mercantil vendedora y luego a favor de la compradora recurrida, y, otra, también propiedad del actor recurrente e inscrita a su favor, y antes a favor de su padre y causante, lo que significa también la infracción, por inaplicación, del art. 38 LH.

En su desarrollo explica que la sentencia de apelación declara que en la escritura de compraventa de 2003 la Sra. Sabina adquirió tanto la finca registral NUM000 como la NUM002, por lo que no se trataría de la venta



de una misma cosa vendida a otro (solo la finca NUM000) sino de una cosa distinta (las fincas NUM000 y NUM002), por lo que no se cumple el presupuesto para la aplicación de los arts. 34 LH y 1473 CC. Concluye que si se considera como hace la Audiencia que se ha acreditado que el actor es propietario de la finca registral NUM002 , que estaba inscrita a su nombre, y si rige el principio *prior tempore potior in iure*, el actor goza de la protección del art. 38 LH, por lo que se debe estimar la acción reivindicatoria, por lo que también existe infracción del art. 38 LH.

3. En el tercer motivo, el Sr. Miguel denuncia la infracción del art. 1473 CC y del 34 LH y la jurisprudencia que los interpreta, en relación con los arts. 99 y 272 d) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, y la jurisprudencia que los interpreta, con el art. 1713 CC y la jurisprudencia que lo interpreta, y con el art. 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, vigente el 5 de diciembre de 2003, en cuanto a que el art. 1473 CC y el 34 LH exigen para su aplicación que el título de adquisición que se esgrime por la adquirente recurrida no sea un título nulo.

En su desarrollo argumenta que la sentencia recurrida incurre en un claro error porque el recurrente invocó la concurrencia de tres causas de nulidad del título de compraventa y la sentencia solo las valoró a efectos de considerar que no había mala fe en la adquirente, pero no para decidir si el título de adquisición es nulo, lo que determinaría que no resultara de aplicación el art. 34 LH.

En particular, sostiene que la nulidad de la venta deriva de que: no existió un acuerdo de la junta universal de la sociedad vendedora, ya disuelta, para la venta; la venta no se realizó en pública subasta, conforme al art. 272 LSA entonces vigente; la venta se autorizó mediante un poder genérico, sin especificar qué se autorizaba vender; en la compraventa se especificó un exceso de cabida del 27%, superior al 10% legal, sin dar cumplimiento a la obligación legal de acreditar la realidad de tal exceso mediante un acta de notoriedad con certificación de técnico competente o mediante un expediente de dominio tramitado conforme a la legislación hipotecaria.

4. En el cuarto motivo del recurso de casación se denuncia la infracción del art. 36 LH y del art. 1957 CC y la jurisprudencia que los interpreta, en cuanto a que, respecto de la finca registral NUM000 , es un hecho probado que el dominio de la misma fue adquirido por usucapión ya consumada cuando la demandada, aunque fuera una adquirente de buena fe, otorgó la escritura de compraventa el 5 de diciembre de 2003, y que la adquirente consintió la posesión de la finca por el actor recurrente después de llevar a cabo su adquisición, lo que hace inaplicable el art. 34 LH.

En síntesis, argumenta que aunque la adquirente fuera un tercero hipotecario esa cualidad nada podría hacer frente a una adquisitiva ya consumada por darse los requisitos del art. 36 LH.

En su desarrollo alega que es un hecho probado que el actor o su causante han poseído la finca NUM000 a título de dueño, ejerciendo sobre la misma actos absolutamente dominicales, como reconoce la sentencia de primera instancia; que esa posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, al menos desde el año 1951, según proclama la sentencia de primera instancia, quedando consumada la adquisición, por usucapión de dicha finca NUM000 ; que ha existido plena aquiescencia a esa posesión que ostentaba el actor, siquiera inicialmente, de la demandada Sra. Sabina , quien, desde el día 5 de diciembre de 2003, fecha de la escritura pública de compra, nada hizo en principio para perturbar o contradecir la posesión que, en concepto de dueño, ostentaba el actor sobre la finca NUM000 llegando a consentir que el Sr. Miguel , el 25 de octubre de 2005, se convirtiera en titular catastral de la finca de DIRECCION000 , en la que se integra esa finca registral NUM000 ; que la compradora conoció o, desde luego, tuvo siempre medios racionales para conocer que el actor o su causante ejercitaban desde hacía muchos años esa posesión a título de dueños: conoció o pudo conocer la titularidad en el Catastro de esa finca y conoció o pudo conocer la titularidad registral respecto de la parte de la finca de DIRECCION000 que constituye el jardín trasero: la finca registral NUM002 .

5. De manera subsidiaria respecto de los motivos anteriores, en el quinto motivo denuncia la infracción, por inaplicación, del art. 38 LH, respecto de la acción reivindicatoria ejercitada con carácter subsidiario, la relativa a la finca registral NUM002 , inscrita a nombre del actor-recurrente.

En su desarrollo argumenta que no existe un verdadero supuesto de doble inmatriculación respecto del exceso de cabida consignado en la escritura de venta de la finca registral NUM000 , por no existir tal doble inmatriculación con anterioridad a la compraventa, sino originarse en la propia escritura de compraventa. Considera que se infringe el art. 38 LH que concede protección al titular inscrito de esa finca registral NUM002 , esto es, el actor hoy recurrente.

6. En el sexto motivo denuncia la infracción del art. 1473 CC y del art. 34 LH y la jurisprudencia que los interpreta, en cuanto a que, respecto de la acción reivindicatoria ejercitada con carácter subsidiario, la relativa a la finca



registral NUM002 , inscrita a nombre del actor-recurrente, si la inscripción del exceso de cabida consignado en la escritura de compraventa de 5 de diciembre de 2003 se entendiera como determinante de la existencia de un supuesto de doble inmatriculación, se produciría entonces una neutralización del efecto positivo de la publicidad registral que obligaría a aplicar las normas de puro derecho civil (sentencias 429/2011, de 9 de junio, 500/2011, de 23 de septiembre, y las que en ellas se citan), que confieren el dominio de dicha finca registral al actor recurrente.

En su desarrollo alega, en síntesis, que conforme a la doctrina jurisprudencial, la Sra. Sabina , respecto del exceso de cabida que estaría así inmatriculado dos veces, una como parte de la finca NUM000 y otra como la finca NUM002 , aunque fuera un tercero de buena fe, no está amparada por el art. 34 LH y menos puede estarlo cuando esa doble inmatriculación obedece, precisamente, al actuar de dicha adquirente, al consignar, por su propia iniciativa, ese exceso de cabida (de más de un 27%) en la escritura de compraventa. Concluye que, constando acreditado que la finca registral NUM002 fue adquirida por el padre del actor mediante escritura pública de compraventa de fecha 29 de abril de 1949, siendo la vendedora la otra codemandada y que la escritura fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad en fecha 20 de julio de 1949 y luego inscrita a favor del actor recurrente por herencia de su padre, y constando acreditado también que esa finca registral NUM002 , como jardín de la finca de DIRECCION000 , había sido poseída ininterrumpidamente por el actor y antes por su padre, las normas de derecho civil llevan, necesariamente, a otorgar prevalencia a la propiedad del recurrente sobre esa finca registral NUM002 y, por tanto, a la estimación, cuando menos, de la acción reivindicatoria ejercitada subsidiariamente.

QUINTO.- Decisión de la sala. Desestimación del primer motivo del recurso interpuesto por el demandante

En primer lugar, partiendo de los hechos probados, esta sala no puede compartir el juicio del recurrente, que expone extensamente en el primer motivo, pero que va reiterando en todos los demás motivos, acerca de la mala fe de la compradora y, por el contrario, comparte el criterio coincidente de las dos sentencias de instancia, que entienden que los hechos probados no destruyen la presunción de buena fe de la codemandada.

La sentencia 541/2017, de 4 de octubre, con cita de la sentencia 928/2007, de 7 de septiembre, recuerda que la jurisprudencia suele identificar la buena fe con la creencia de que el vendedor es dueño de la cosa vendida o, si se quiere, con el desconocimiento de que la misma cosa se ha vendido anteriormente a otros con eficacia traslativa, pero que sentencias como las de 25 de octubre de 1999, 8 de marzo de 2001 y 11 de octubre de 2006, también consideran desvirtuada la presunción de buena fe cuando el desconocimiento o ignorancia de la realidad sea consecuencia "de la negligencia del ignorante".

La concepción «ética» de la buena fe, según la cual no basta la simple ignorancia de la realidad, sino que se precisa una actuación diligente, que va más allá de la simple consulta del Registro, ha sido confirmada por la sentencia de 12 de enero de 2015 (Rec. 967/2012). La carga ética de la diligencia del adquirente no significa que se prescindiera del Registro de la Propiedad, pero la protección registral se limita, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 34 LH, que exige buena fe, cuando el adquirente no ha desplegado una diligencia acorde de las circunstancias para cerciorarse de que hay coincidencia entre la realidad y el Registro, es decir, cuando «tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente» (arg. art. 36 LH).

En este sentido, el recurrente considera que la codemandada compradora fue negligente y pudo conocer la falta de propiedad de la sociedad que le vendía y, aunque se refiere genéricamente a todo el objeto del contrato de compraventa, insiste en la discrepancia de la superficie que se hacía constar en la escritura con la superficie que figuraba en el Registro Propiedad y, en general, a la inscripción del exceso de cabida.

La sentencia recurrida niega que pueda apreciarse la mala fe de la adquirente por el hecho de que se incluyera como exceso de cabida de la finca registral una superficie que coincidía con la de la otra finca registral, o que la escritura fuera redactada por un notario que eligió la compradora. Y la sala comparte esta valoración.

Aunque en algunos casos una inexactitud registral pudiera ser un indicio de la falta de buena fe, en este caso, en atención a las circunstancias concurrentes, no parece que haya motivo para corregir la valoración de la Audiencia. El propio recurrente explica que en la realidad extrarregistral existe una sola finca, vallada, de modo que la finca registral que estaba inscrita a favor del padre del actor estaba destinada a jardín y esparcimiento de la finca mayor, a la que estuvo unida desde que se adquirió, sin que tuviera un acceso directo al exterior. La finca adquirida y objeto de reivindicación, dice la sentencia del juzgado, con criterio confirmado en apelación, constituía una única parcela catastral y dos fincas registrales, siendo la NUM002 el jardín interior que fue incorporado a la casa sita en la DIRECCION000 en el año 1949, careciendo de otro acceso distinto de la referida vivienda. Con estos datos no podemos pensar que la adquirente tuviera motivos razonables para sospechar que el jardín era una finca registral diferente y que estaba inscrita a favor de una persona distinta de la vendedora, que era titular registral de la finca en la que se encontraba la vivienda, y que igualmente era



en ese momento titular catastral de toda la finca real, como una unidad. Todas las periciales aportadas por el actor y a las que se refieren las sentencias de instancia se han dirigido a acreditar que el exceso de cabida producido en la finca registral NUM000 se corresponde con la superficie de la finca NUM002, y para ello se han analizado las descripciones de las fincas, la superficie y los linderos, las segregaciones producidas a lo largo de los años desde una finca original de gran tamaño, segregaciones que se refieren a las fincas litigiosas y a otras colindantes, pero partiendo siempre de que en la realidad física las dos fincas aparecían unidas y que una estaba destinada a jardín y esparcimiento de la otra. Por ello, no revela la mala fe de la compradora la referencia que se hace en la escritura de compraventa de la finca NUM000 a una mayor superficie según catastro respecto de la que figuraba en la descripción registral, mayor superficie que luego sería inscrita conforme al art. 298 del Reglamento Hipotecario sin modificar linderos y sin que al parecer al registrador se le suscitara dudas sobre la identidad de la finca para coordinar los metros del Registro con los que aparecían en la certificación catastral. Mala fe que tampoco puede derivarse del hecho de que el mismo notario que había autorizado otras escrituras otorgadas por la compradora (en la escritura de compraventa se alude al otorgamiento de capitulaciones) autorizara la de compraventa, que según la demandada, y no ha sido controvertido en las sentencias, se anunció a través de un portal. Tampoco se deriva la mala fe de que, según el recurrente, comprara a bajo precio, pues ya el juzgado rechazó que debiera estarse a la cantidad señalada como precio de mercado por la pericial presentada por el actor para calcular la indemnización solicitada para el caso de que no se estimara su acción reivindicatoria, pues como dijo el juzgado ha quedado acreditado que la finca se encontraba en situación de abandono total, que las obras para acondicionarla llevadas a cabo por la codemandada superaron los 400 000 euros y que el propio perito reconoció en el juicio que solo había visto la casa por fuera y que en función de su estado habría que bajar el precio que señalaba.

Por lo que se refiere a la denuncia que se acumula en el primer motivo del recurso de la infracción del art. 38 LH, aparte de que debió ser objeto de un motivo independiente, nos remitimos a lo que diremos más adelante, dado que se refiere solo a la finca registral NUM002, sobre lo que el recurrente vuelve en otros motivos, sin que en este motivo primero impugne las razones por las que la Audiencia, que se basa en que la compradora adquiere como cuerpo cierto toda la finca de la DIRECCION000, no da una solución diferente a su pretensión respecto de esta finca.

Por ello así planteado, el primer motivo se desestima.

SEXTO.- Decisión de la sala. Desestimación del motivo tercero del recurso interpuesto por el demandante

En atención a lo que plantea, analizaremos a continuación el motivo tercero del recurso de casación, referido a la nulidad de la compraventa y, en consecuencia, la denunciada imposibilidad de que la compradora codemandada quede amparada ni por el art. 34 LH ni por el art. 1473 CC. Por lo que decimos a continuación, el motivo va a ser desestimado.

Aunque el recurrente reprocha a la sentencia que no se haya pronunciado sobre la nulidad del título, en la instancia se ha rechazado tal nulidad y se ha partido de la validez del título. Interesadamente el recurrente afirma que la sentencia de apelación considera acreditado que no existió una junta universal, porque solo dice que no se impugnó la junta, y añade que en cualquier caso, la venta debió hacerse mediante subasta pública, conforme al art. 272 LSA entonces vigente, y que no solo no se hizo mediante subasta sino que la venta se hizo al amparo de un poder genérico a favor de la liquidadora para vender todo el patrimonio social sin especificar qué se le autorizaba a vender y en qué condiciones.

En la sentencia del juzgado, que ciertamente de manera conjunta se refiere a la buena fe y a las invocadas irregularidades de la venta que según el recurrente la harían nula, se asume lo expresado por la sentencia de la primera instancia, que sobre este particular afirma que «la Sociedad General de Edificación Urbana S.A. que se encontraba disuelta por ministerio de la ley y sin funcionamiento desde el fallecimiento de D. Belarmino en el año 1979, el día 6 de junio de 2003 celebra una junta general extraordinaria de accionistas con carácter universal estando presentes D.^a Cecilia en calidad de liquidadora de la sociedad, y las accionistas que representaban el 100% del capital social, D.^a (sic) Adoracion y D.^a Leocadia. En dicha junta, se acuerda la ratificación de la disolución de pleno derecho de la sociedad, se procede al nombramiento de liquidador de la sociedad en la persona de D.^a Cecilia y se autoriza para la venta de los bienes de la sociedad y ejercicio de los derechos y acciones para la gestión y recuperación del patrimonio social, dispensando por acuerdo unánime de todos los accionistas a la liquidadora de la necesidad de acudir a subasta pública para proceder a la venta de los bienes de la sociedad, acuerdo válido según reiterada jurisprudencia. Los acuerdos sociales fueron protocolizados mediante escritura pública de 17 de junio de 2003 ante el notario de Madrid D. Ángel Sanz Iglesias con el número 1822 (documento 128 de la demanda)». Sobre estos hechos razona la Audiencia que la exigencia de pública subasta persigue la protección de los socios, que pueden ratificar la actuación del apoderado, conformando la validez del negocio.



No tiene razón el recurrente en sus alegaciones de que se trataba de una exigencia de orden público, imperativa, en beneficio de los terceros. La exigencia de que la enajenación de inmuebles de la sociedad anónima en liquidación se hiciera en pública subasta, que se mantuvo hasta la reforma por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, fecha en la que se suprimió por no responder a la realidad social ni a los beneficios que pretendidamente se derivaban de la venta en pública subasta, estaba prevista por el legislador en beneficio de los socios, en la creencia propia de una época anterior, reflejada en otros sectores, de que de esa forma se obtendría el precio más alto de los inmuebles. Por eso no se ve que constituya causa de nulidad que la venta no se haga en pública subasta cuando la junta universal a la que se refiere el juzgado, y cuya existencia, contra lo que sugiere el recurrente, no ha sido desmentida por la Audiencia, así lo autorizó expresamente.

Tampoco se puede considerar que la autorización comportara un poder insuficiente ni que se haya infringido el art. 1713 CC, respecto del cual, la sentencia 642/2019, de 27 de noviembre, estableció como doctrina que la interpretación más adecuada es que en un poder general en el que se especifican actos de riguroso dominio no es preciso que se designen los bienes concretos sobre los que el apoderado puede realizar las facultades conferidas.

Finalmente, cabe observar que el juzgado parte de que el exceso de cabida se inscribió al amparo del art. 298.3 RH, lo que no ha sido desmentido por la Audiencia Provincial, en una materia donde se han producido sucesivas reformas legales (la última por la importante Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, que regula nuevos procedimientos para la inscripción de rectificaciones descriptivas y en su caso representaciones gráficas de las fincas, y expresamente deroga, entre otros, el apartado ocho del art. 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, incorporado al art. 298 RH por RD 1867/1998, que no limitaba la dimensión del exceso que podía acreditarse con certificación catastral).

Pero, con independencia de ello, la cuestión no sería la nulidad del título de compraventa, que no podría derivar de hacer constar en la escritura una superficie mayor a la que figuraba en el Registro, que es lo que se denuncia en este motivo del recurso, sino la solución que debe otorgarse al problema creado por la modificación de la cabida que según el Registro de la Propiedad correspondía a una finca con el resultado de que la superficie total que se le atribuye descriptivamente, sin modificar linderos, engloba tanto la originaria finca registral como una superficie adicional que se corresponde con otra finca registral. cuestión que plantea el recurrente en otros motivos de su recurso.

Por todo ello, el motivo tercero se desestima.

SÉPTIMO.- Decisión de la sala. Desestimación del motivo cuarto del recurso interpuesto por el demandante

En el motivo cuarto el recurrente argumenta que, aunque se considere que la compradora es una tercera de buena fe, prevalece frente a ella su adquisición por usucapión de la finca NUM000, que es un hecho probado por las sentencias de instancia, porque la compradora consintió siquiera inicialmente la posesión del actor (que llegó a convertirse en titular catastral de la finca de la DIRECCION000, en la que se integra esa finca registral NUM000) y conoció o tuvo medios racionales para conocer la posesión a título de dueño del actor o su causante, su titularidad catastral y la titularidad registral de la parte de la finca que constituye el jardín trasero.

El motivo también se desestima, de acuerdo con lo que decimos a continuación.

Ha quedado firme, una vez desestimado el recurso de casación interpuesto por Sociedad General de Edificación Urbana S.A., el pronunciamiento de la Audiencia Provincial, confirmatorio del juzgado, acerca de que el actor (su causante) adquirió por usucapión extraordinaria la propiedad de la finca registral NUM000 que, después de la compraventa en documento privado con reserva de dominio a favor de la vendedora hasta el completo pago continuó inscrita a nombre de la vendedora, la Sociedad General de Edificación Urbana S.A. La Audiencia confirma la valoración del juzgado que, tras analizar pormenorizadamente las pruebas practicadas, concluye que desde la compra en 1941 por el padre del actor y tras su fallecimiento en 1974 por sus herederos, se han realizado actos de posesión a título de dueño, pública, pacífica e ininterrumpidamente según dice «habiendo transcurrido sobradamente el tiempo de adquisición por prescripción adquisitiva extraordinaria» (arts. 1941, 1959 y 1960 CC), sin que durante todos estos años la vendedora realizara ningún acto interruptivo de la posesión ni reclamación del pago del precio que quedó aplazado. Literalmente, el juzgado, cuyo pronunciamiento confirma la Audiencia, afirma que «De todo lo expuesto, puede concluirse que no existe ninguna duda de que D. Dimas y sus herederos han poseído la finca sita en la DIRECCION000 de forma ininterrumpida pues, aunque no hayan vivido en ella durante todo el tiempo desde que se celebró el contrato de compraventa, han realizado actos reveladores del dominio sobre ella sin que a lo largo de los años, desde 1941, se haya realizado por parte de la sociedad vendedora ningún acto interruptivo de la posesión ni conste que se haya formulado ninguna reclamación del pago del precio que resultó aplazado. A pesar de la reserva de dominio a favor de la sociedad vendedora hasta el pago del precio, el abandono que esta hizo de



sus derechos dominicales, reconociendo implícitamente el dominio en D. Dimas , constituye título bastante para adquirir la propiedad del inmueble por parte del comprador. El tiempo de posesión ha servido para ganar la usucapión contra el titular registral aun cuando la posesión en concepto de dueño empezara a contarse desde el primer acto acreditado en que D. Dimas se presentó como dueño en el año 1951 y no desde el principio dado que en el año 1981 habían transcurrido los treinta años para prescribir el dominio sin buena fe ni justo título. Desde el año 1941 hasta 1979, fecha en que falleció el administrador de la Sociedad General de Edificación Urbana S.A., no consta que el señor Belarmino realizara un acto de dominio ni ninguna reclamación a D. Dimas ».

Lo que pretende el recurrente es que su adquisición por usucapión extraordinaria prevalece frente a la de la compradora codemandada que en 2003 adquirió de buena fe de quien en el Registro de la Propiedad aparecía como propietaria de la finca. Las alegaciones del recurrente se refieren a la concurrencia de los requisitos que en el primer párrafo del art. 36 LH permiten que frente al tercero hipotecario prevalezca la prescripción adquisitiva consumada.

Conforme al primer párrafo del art. 36 LH:

«Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo treinta y cuatro, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes:

»a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.

»b) Siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición. Cuando la prescripción afecte a una servidumbre negativa o no aparente, y ésta pueda adquirirse por prescripción, el plazo del año se contará desde que el titular pudo conocer su existencia en la forma prevenida en el apartado a), o, en su defecto, desde que se produjo un acto obstativo a la libertad del predio sirviente».

Las alegaciones del recurrente no pueden ser aceptadas, pues la Sra. Sabina , tercera hipotecaria del art. 34 LH, cumple las condiciones que establece el párrafo primero del art. 36 LH para que su adquisición quede preservada frente a la adquisición por usucapión del recurrente.

En este caso, la usucapión del actor y su causante no se ha desenvuelto contra la Sra. Sabina , sino contra el anterior titular inscrito, la Sociedad General de Edificación Urbana S.A. La Sra. Sabina , es una nueva adquirente que queda protegida por el art. 34 LH. Contra lo que dice el recurrente, a la vista de los hechos probados acreditados en la instancia, la finca se encontraba en situación de abandono cuando fue adquirida por la Sra. Sabina en diciembre de 2003, e incluso antes, ya que fue el abandono lo que propició que, en virtud de denuncia de septiembre de 2001, se tramitara el expediente de investigación patrimonial por la delegación especial de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid con el fin de averiguar si la finca podía pertenecer al Estado, expediente que dio lugar a la publicación de anuncios en los correspondientes boletines oficiales en marzo de 2003 y que, a la postre, propició que el anuncio fuera visto por un intermediario que se puso en contacto con la hija de Belarmino y que se acabara promoviendo la venta de la finca. En definitiva, la Sra. Sabina no pudo apreciar que la finca estuviera poseída a título de dueño por persona diferente de su transmitente, porque no se daba esa situación, ni tampoco pudo conocer que la titular registral de la finca (la Sociedad General de Edificación Urbana S.A.) que se la vendía había perdido la propiedad como consecuencia de la usucapión del actor (y su causante).

Tampoco puede aceptarse el argumento del recurrente acerca de que la Sra. Sabina consintiera durante el año siguiente a su adquisición (que tuvo lugar que el 5 de diciembre de 2003) la posesión de hecho del actor por la circunstancia de que el actor lograra una nueva titularidad catastral el 25 de octubre de 2005 (según expuso en su demanda con apoyo en la escritura de protocolización de operaciones particionales al fallecimiento de sus padres, otorgada en fecha 3 de noviembre de 2003). Tal dato no revela en modo alguno la existencia de una posesión de hecho a título de dueño del actor ni en consecuencia pone de relieve la necesidad de que la Sra. Sabina manifestara la voluntad de no tolerar una posesión que no se daba.

El motivo cuarto, por tanto, se desestima.

OCTAVO.- Decisión de la sala. Análisis de los motivos segundo, quinto y sexto del recurso de casación interpuesto por el demandante. Estimación parcial de su recurso de casación



En atención a la conexión entre lo que en ellos se plantea, los motivos segundo, quinto y sexto van a ser analizados conjuntamente.

El segundo motivo plantea, en síntesis, que no se está ante la venta de una misma cosa vendida previamente a otro, sino ante la venta de dos fincas distintas, y el art. 34 LH y el art. 1473 CC exigen que lo que se venda al segundo adquirente sea lo mismo, por lo que no solo se infringe esos dos preceptos sino también el art. 38 LH, por cuanto que la finca registral NUM002 destinada a jardín estaba inscrita a favor del actor y debe jugar la presunción de titularidad que le confiere el precepto. En el motivo quinto, de manera subsidiaria respecto de los motivos anteriores, denuncia la infracción por inaplicación del art. 38 LH, respecto de la acción reivindicatoria ejercitada con carácter subsidiario, la relativa a la finca registral NUM002, inscrita a nombre del actor-recurrente. En el sexto motivo, también respecto de la acción reivindicatoria ejercitada con carácter subsidiario, la relativa a la finca registral NUM002, inscrita a nombre del actor-recurrente, denuncia la infracción del art. 1473 CC y del art. 34 LH porque, aunque se entendiera que la inscripción del exceso de cabida consignado en la escritura de compraventa de 5 de diciembre de 2003 es determinante de la existencia de un supuesto de doble inmatriculación, se produciría entonces una neutralización del efecto positivo de la publicidad registral que obligaría a aplicar las normas de puro derecho civil, que confieren el dominio de dicha finca registral al actor recurrente.

Daremos respuesta conjunta a las cuestiones que se plantean y adelantamos ya que la sala considera que el recurrente tiene razón acerca de la falta de protección de la Sra. Sabina respecto de la superficie de la finca registral NUM002 destinada a jardín, pues la protección que deriva del art. 34 LH se extiende a la finca registral NUM000, pero no a la superficie que con ocasión de la adquisición de la Sra. Sabina accedió al Registro de la Propiedad como mayor cabida de la finca registral NUM002 y que se correspondía realmente con la finca registral NUM002.

Por lo que se refiere a los argumentos del recurrente de que son inaplicables el art. 34 LH y el art. 1473 CC porque no hay unidad de objeto en las ventas al padre del actor y a la codemandada, hay que precisar lo siguiente. La sentencia 928/2007, de 7 de septiembre, admitió que hay identidad de objeto a efectos del art. 1473 CC en los supuestos en que el objeto de las dos ventas no es totalmente coincidente porque con ocasión de la primera se segregó de la finca matriz una porción que fue la que se vendió, mientras que en la segunda compraventa se vendió la totalidad de la finca. En sentido parecido se pronuncia con posterioridad, la sentencia 304/2019, de 28 de mayo. Aunque el caso no es idéntico, el mismo criterio se puede aplicar ahora en el sentido de proteger a la Sra. Sabina en su adquisición de la finca registral NUM000.

En este caso, lo que ha sucedido es que en el contrato de compraventa celebrado por las demandadas el 5 de diciembre de 2003 se vende como una sola finca lo que el padre del actor compró a la sociedad vendedora mediante dos contratos diferentes, en 1941 y 1949 respectivamente, contratos referidos a dos fincas registrales distintas, una en la que está construida la casa, y la otra destinada a jardín. Por ello, la objeción del recurrente de que lo vendido sucesivamente a dos compradores (de una parte, al padre del actor, en virtud de dos contratos, y de otra a la Sra. Sabina, en virtud de un único contrato de compraventa) no es un obstáculo que impida aplicar a la Sra. Sabina la protección que deriva del art. 34 LH respecto de la finca registral NUM000. Otra cosa es que esa protección no pueda amparar la adquisición de la superficie de la finca registral NUM002, superficie que se inscribió como un exceso de cabida de la finca registral NUM000, según se indica en la nota simple informativa aportada a las actuaciones «al amparo de lo dispuesto en el apartado C del artículo 298 del Reglamento Hipotecario».

Las reformas legales de los últimos años se han venido dirigiendo a solucionar los problemas de la falta de concordancia entre los datos de hecho y el Registro de la Propiedad, situación que deriva fundamentalmente de la identificación de las fincas en el Registro simplemente a través de las descripciones que de ellas se hacía en el título que servía para la inmatriculación y en los títulos que servían para las inscripciones posteriores. La más importante viene de la mano de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que, al decir del preámbulo, define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia. Esta reforma produce un cambio en la situación anterior, en la que la presunción de exactitud no alcanzaba a la consistencia física de la finca. En particular, la Ley 13/2015, de 24 de junio, dio nueva redacción al art. 10.5 LH, que tras dicha reforma establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real. Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa,



en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica».

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de esta forma, extiende la presunción de exactitud del art. 38 LH a las fincas registrales coordinadas con las fincas catastrales, cuya constancia física, extensión y linderos se aprecia en la representación gráfica que resulta de los datos físicos y jurídicos que toma en consideración el Catastro. Ello es consecuencia de los mecanismos que establece la misma ley para que la representación gráfica de las fincas procedente del Catastro se coordine con los datos que resulten del Registro de la Propiedad (art. 199 LH). Y, en particular, se introduce en el art. 201 un procedimiento para rectificar la superficie de una finca (el tradicionalmente llamado "exceso de cabida") si la descripción que de la finca contiene el Registro es inexacta, con descripción actual, procedimiento que se resuelve como el expediente de dominio para la inmatriculación (art. 203 LH) salvo, «a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita; b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita. En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes». La presunción de exactitud del art. 38 LH que se extiende ahora a los datos de hecho en las circunstancias expuestas es, con todo, una presunción que invierte la carga de la prueba, pero que cede ante otros medios de prueba.

En este caso que juzgamos, con anterioridad a las reformas de la legislación hipotecaria llevadas a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la denominada "inscripción de la cabida" tuvo lugar como si se tratara de una rectificación de un dato erróneo referido a la descripción de la finca registral NUM000 conforme al art. 53 de la anteriormente citada Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y la consiguiente reforma del art. 298 LH. Producida la inscripción, la presunción de consistencia derivada conforme a esa normativa de la coordinación catastral podría hacerla valer la Sra. Sabina frente a quien no poseyera en concepto de dueño (art. 448 CC) ni tampoco estuviera inscrito (dada la presunción que tendría a su favor del art. 38 LH), pero siempre como un elemento probatorio más de los que pueden servirse las partes. En el caso, aunque se considerara que no se trata de un mero dato de hecho referido a la descripción de la finca (que, de acuerdo con la jurisprudencia queda fuera de la protección registral, que no garantiza la exactitud de los datos de mero hecho relativos a la inscripción, por todas sentencia 580/2020, de 5 de junio), sino de una parte de una finca inscrita (como se entendió en el caso de la sentencia 132/2015, de 9 de marzo), frente a la presunción que deriva de la inscripción a favor de la Sra. Sabina, en este procedimiento, ha quedado debidamente acreditado en la instancia que el exceso de cabida se corresponde con la superficie de la finca registral NUM002, de la que el actor es titular registral.

Por otra parte, de acuerdo con lo declarado en primera instancia y confirmado ahora en casación, la adquisición por la Sra. Sabina de la finca registral NUM000 queda protegida por el art. 34 LH, pero esa protección no se extiende a la mayor superficie que se hizo constar en la escritura de compraventa, dado que fue precisamente en esa escritura donde se recogió la mayor superficie como una corrección de la descripción que figuraba de la finca en el Registro de la Propiedad.

En el litigio entre los dos titulares inscritos, la jurisprudencia de la sala ha reiterado que, en los supuestos de doble inmatriculación, los efectos de la fe pública registral no despliegan efectos, y el conflicto debe resolverse conforme a las reglas ordinarias de Derecho civil, si bien con matices diferentes en los criterios que se adoptan en cada caso, puesto que las acciones ejercitadas no dejan de ser relativas a las personas que litigan (por todas, con cita de otras anteriores, sentencias 17/2012, de 25 de enero, 299/2012, de 18 de mayo, 377/2013, de 31 de mayo, o 144/2015, de 19 de mayo).

Para los supuestos de doble venta de inmuebles, el art. 1473 CC otorga preferencia a la primera inscripción. Hay doble venta, con independencia de que hubiera habido tradición al primer comprador, pues desde la sentencia de 5 de marzo de 2007 (rc. 5299/1999), corrigiendo las discrepancias anteriores, no se excluye la aplicación del art. 1473 CC aunque hubiera habido adquisición por el primer comprador y aunque las ventas estuvieran separadas por un considerable espacio de tiempo.

En el caso que juzgamos, de los hechos acreditados en la instancia resulta que los dos compradores (el padre del actor y la compradora demandada) adquirieron de la misma sociedad la superficie de la finca destinada a jardín, correspondiente a la finca registral NUM002. El padre del actor adquirió la finca mediante escritura



pública de compraventa de fecha 29 de abril de 1949, siendo vendedora la otra codemandada, y la adquisición fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad en fecha 20 de julio de 1949 (y luego inscrita a favor del actor recurrente por herencia de su padre), sin que se haya discutido en ningún momento que la sociedad vendedora no fuera entonces la propietaria. Además, la finca registral NUM002 (aunque en el momento en que se realizó la adquisición por la Sra. Sabina estuviera abandonada) fue ocupada y poseída durante años por el primer adquirente y titular registral junto con la finca registral NUM000 que, esta sí, continuó en el Registro a nombre de la sociedad vendedora, lo que permitió que la venta a la Sra. Sabina pudiera a su vez ser inscrita. En consecuencia, de acuerdo con lo dicho, la propiedad de la finca registral NUM002 pertenece al actor, sin que frente a tal conclusión pueda oponerse, contra lo que dice la sentencia recurrida, que la segunda compradora comprara como un cuerpo cierto las dos fincas, pues respecto de la finca registral NUM002 no juega, como hemos explicado, la eficacia del art. 34 LH.

Nada cambia aunque se entienda que en este caso no estamos ante un supuesto de doble inmatriculación ni siquiera parcial, lo que resultaría, además de que no se siguió un expediente de inmatriculación, de que con la modificación de la superficie en la descripción de la finca se trataba de rectificar la descripción que se consideraba errónea de una finca ya inscrita con el fin de poner de acuerdo en este punto el Registro de la Propiedad con la realidad. Aunque no hubiera propiamente doble inmatriculación seguiría habiendo doble venta y procede acudir al criterio de la prioridad de la inscripción que, como hemos dicho, conduce a declarar que la propiedad de la finca registral NUM002 pertenece al actor, de acuerdo con el principio de seguridad de los derechos inscritos que resulta de la presunción de exactitud y legitimación del art. 38 LH.

Al no entenderlo así y considerar que debe desestimarse también la acción reivindicatoria ejercida de manera subsidiaria por el actor por el hecho de que la Sra. Sabina comprara de buena fe como un cuerpo cierto toda la finca de la DIRECCION000, la sentencia recurrida no es correcta.

NOVENO.- Casación de la sentencia y asunción de la instancia. *Estimación de la acción reivindicatoria ejercida de manera subsidiaria. Indemnización a cargo de la sociedad vendedora*

Como consecuencia de lo razonado estimamos el recurso de casación y casamos la sentencia recurrida y al asumir la instancia, de acuerdo con lo dicho, estimamos parcialmente el recurso de apelación del actor y estimamos la acción reivindicatoria ejercida de manera subsidiaria y condenamos a la Sra. Sabina a restituir al actor la posesión de la finca registral NUM002 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 14 de Madrid como de titularidad del actor.

Acumuladamente a la acción reivindicatoria subsidiaria, también para el caso de que se desestime la reivindicatoria de toda la finca, el actor solicitó que la sociedad vendedora fuera condenada a pagarle una indemnización por los daños y perjuicios derivados de la venta, como cosa ajena, de la finca litigiosa.

De acuerdo con la apreciación de las sentencias de instancia sobre la procedencia de la estimación parcial de tal acción, igualmente compartimos los criterios que tuvo en cuenta el juzgado y confirmó la Audiencia para el cálculo de la indemnización. Ahora bien, como consecuencia de que en la sentencia recurrida, confirmatoria de la del juzgado, se desestimó la acción reivindicatoria respecto de toda la finca, la indemnización a cargo de la sociedad vendedora y a favor del actor se fijó por el valor atribuido a la finca entera, comprensiva de las dos fincas registrales. Como quiera que al estimar el recurso de casación se estima la acción reivindicatoria del actor respecto de la finca registral NUM002, procede descontar de la suma de la indemnización que le reconoció el juzgado la parte del valor correspondiente a la mencionada finca, valor que deberá fijarse parcialmente en ejecución de sentencia con arreglo a lo dispuesto en los arts. 712 y ss. LEC atendiendo a su superficie, su ubicación, su naturaleza y demás características que le son propias.

DÉCIMO.- Costas

Dada la desestimación del recurso de casación interpuesto por Sociedad General de Edificación Urbana S.A. se le imponen a la recurrente las costas devengadas por su recurso. Se mantiene la imposición a Sociedad General de Edificación Urbana S.A. de las costas de su recurso de apelación.

Dada la estimación parcial del recurso de casación del actor, no se imponen las costas de este recurso. Por la misma razón tampoco se imponen las costas del recurso de apelación que interpuso el actor.

Por lo que se refiere a las costas de la primera instancia, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

FALLO

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



1.º-Desestimar el recurso de casación interpuesto por Sociedad General de Edificación Urbana S.A. contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 31 de mayo de 2019, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13.ª, en el rollo de apelación n.º 596/2018, dimanante del juicio ordinario n.º 344/2016, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 53 de Madrid.

2.º-Estimar parcialmente el recurso de casación interpuesto por Miguel contra la misma sentencia, que casamos en el sentido de estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el Sr. Miguel con la consecuencia de que estimamos la acción reivindicatoria ejercida de manera subsidiaria en su demanda y condenamos a Sabina a restituir al actor la posesión de la totalidad de la finca registral NUM002 (antes n.º NUM003), inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 14 de Madrid como de titularidad del actor. Igualmente condenamos a Sociedad General de Edificación Urbana S.A. a abonar a Miguel la suma de 1.458.150,67 euros más los intereses previstos en el artículo 576 de la LEC, descontando de dicha cantidad la parte del valor correspondiente a la mencionada finca registral NUM002, valor que deberá fijarse pericialmente en ejecución de sentencia con arreglo a lo dispuesto en los arts. 712 y ss. LEC atendiendo a su superficie, su ubicación, su naturaleza y demás características que le son propias.

3.º-Imponer a Sociedad General de Edificación Urbana S.A. las costas de sus recursos de casación y de apelación y ordenar la pérdida de los depósitos constituidos.

4.º-No imponer las costas de los recursos de casación y de apelación interpuestos por Miguel y ordenar la restitución de los depósitos constituidos.

5.º-No imponer las costas de la primera instancia, por lo que cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Líbrese a la mencionada Audiencia certificación de la presente con devolución de los autos y rollo de apelación.

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

Así se acuerda y firma.