

Id Cendoj: 28079110012008101165  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 2468/2003  
Nº de Resolución: 1186/2008  
Procedimiento: CIVIL  
Ponente: ENCARNACION ROCA TRIAS  
Tipo de Resolución: Sentencia

**Resumen:**

DOBLE VENTA. Aplicación del artículo 34 LH en el embargo por deudas de la propietaria inscrito con anterioridad.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Diciembre de dos mil ocho.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, el recurso de casación interpuesto ante la Audiencia Provincial de Gran Canaria (Sección 5ª), por la entidad LLOBET DE FORTUNY, S.A. , representada por la Procuradora de los Tribunales Dª. Mª del Carmen Bordón Artiles, contra la Sentencia dictada en el rollo de apelación 852/02, el día 23 de junio de 2003, por la referida Audiencia y Sección, que resolvió el recurso de apelación interpuesto en su día contra la Sentencia que había pronunciado, el Juzgado de Primera Instancia número 11 de las Palmas de Gran Canaria, en el juicio ordinario declarativo de menor cuantía nº 117/97. Ante esta Sala comparecen la Procuradora Dª Matilde Marín Pérez, en nombre y representación de la mercantil "LLOBET DE FORTUNY, S.A." en concepto de parte recurrente. Igualmente comparecen en calidad de recurrida, tanto la Abogacía del Estado, como D. Jose Ramón , D. Carlos Francisco y Dª María Virtudes , representados por el Procurador D. Adolfo Morales Hernández San Juan.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO. Ante el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Las Palmas de Gran Canaria, interpuso demanda de juicio ordinario de menor cuantía la mercantil LLOBET DE FORTUNY, S.A. contra la mercantil PLÁSTICOS DE TENERIFE, S.A. (PLASTENSA), LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO (AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA), D. Jose Ramón , D. Carlos Francisco y Dª María Virtudes . El suplico de la demanda es del tenor siguiente: "... se dicte sentencia 1º.- Declarando que la entidad que represento adquirió de "Plástico de Tenerife, S.A." el pleno dominio de las fincas descritas en el hecho primero de esta demanda a virtud de la escritura de 25 de febrero de 1991 otorgada ante el Notario Don Luis Angel Prieto Lorenzo con el número 652 de su protocolo, y que la compraventa a que la misma se contrae es plenamente válida. 2º.- Declarando asimismo la plena validez de la inscripción registral de dicha compraventa en el Registro de la Propiedad de Telde, así como la de aquellas inscripciones posteriores que traigan causa o tracto de la misma. 3º.- Declarando inexistentes o ineficaces las compraventas a que contrae el hecho Tercero de esta demanda formalizadas en favor de los demandados Don Jose Ramón , D. Carlos Francisco y Doña María Virtudes . 4º.- Declarando la nulidad de las inscripciones registrales que se hayan podido derivar de las compraventas mencionadas en el apartado anterior y ordenando la cancelación de las mismas y de las que de ellas se deriven o traigan causa. 5º.- Declarando asimismo la nulidad y ordenando la cancelación de las anotaciones de embargo que puedan existir en favor de la Agencia Tributaria Estatal como consecuencia de deudas de la demandada "Plásticos de Tenerife, S.A.". 6º.- Condenando a los demandados a estar y pasar por las anteriores declaraciones y a hacer entrega, en su caso, a mi representada o a la persona que de la misma traigan causa, de la posesión de las fincas litigiosas. 7º.- Imponiendo a los demandados las costas del procedimiento".

Admitida a trámite la demanda fueron emplazados los demandados, alegando la representación de D. Jose Ramón , D. Carlos Francisco , y de Dª María Virtudes , los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso, para terminar suplicando: "...dicte Sentencia estimando la excepción de falta

de legitimación activa en la actora desestimando la demanda de la misma, absolviendo de dicha demanda a mis representados y condenando en costas a la parte actora por su manifiesta mala fe y temeridad".

El Abogado del Estado, alegó los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso y terminó suplicando: "... dicte Sentencia desestimando la demanda y pretensiones del demandante".

El Procurador D. Antonio Vega González en representación de CONGELADOS HERBANIA, S.L., presentó escrito solicitando la acumulación a este procedimiento del seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 8 también de Las Palmas de Gran Canaria como juicio de menor cuantía 305/97 .

El Abogado del Estado, en representación de A.E.A.T., presentó escrito solicitando la acumulación a estos autos del juicio de menor cuantía promovido por "Congelados Herbania, S.L.", contra la A.E.A.T., "Llobet de Fortuny, S.A." y "Plásticos de Tenerife, S.A." del Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Las Palmas de Gran Canaria, autos 305/97 .

Por Auto de fecha 18 de febrero de 1998, el Juzgado de 1ª Instancia nº 11 de Las Palmas de Gran Canaria acuerda: "Se acuerda la acumulación a los presentes autos de los seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº ocho de los de las Palmas de G. C. a instancia de CONGELADOS HERBANIA, S.L. contra "LLOBET DE FORTUNY, SOCIEDAD ANÓNIMA", ENTIDAD MERCANTIL "PLÁSTICOS DE TENERIFE, SOCIEDAD ANÓNIMA (PLASTENSA), ADMINISTRACION DEL ESTADO (AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA), sobre acciones declarativas de dominio de tres parcelas que son las mismas tanto en uno como en el otro, dirigiéndose oficio a dicho Juzgado, con testimonio de este auto, de la demanda y solicitud de acumulación, para que los remita a este Juzgado a fin de tramitarlos en un solo juicio".

Los autos de menor cuantía nº 305/97 del Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Las Palmas de Gran Canaria se iniciaron en virtud de demanda formulada por la mercantil CONGELADOS HERBANIA, S.L., contra LLOBET DE FORTUNY, S.A., PLÁSTICOS DE TENERIFE, S.A., ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO (Agencia Estatal de la Administración Tributaria), D. Carlos Francisco y Doña María Virtudes , y contra D. Jose Ramón , alegando en dicho escrito los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación para terminar suplicando: "...dicte en su día sentencia conforme al siguiente tenor: a) Declare la nulidad del embargo trabado por la AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA sobre las fincas objeto del presente procedimiento, así como la adjudicación a Don Jose Ramón y Don Carlos Francisco y de la escritura de venta de las fincas otorgada por dicha entidad en favor de éstos el 23 de diciembre de 1996. b) Ordene la cancelación de la anotación preventiva de embargo en favor de la AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA y la cancelación de las inscripciones en el Registro de las escrituras de compraventa autorizadas el 23 de diciembre de 1996 en favor de Don Jose Ramón y D. Carlos Francisco y de cuantas de el traigan causa. c) Declare la validez y eficacia de las inscripciones de propiedad anteriores de las que trae causa la escritura de compraventa otorgada por la entidad LLOBET Y FORTUNY, S.A. en favor de CONGELADOS HERBANIA, S.A. de fecha 8 de agosto de 19986, número 5216 de protocolo del Notario Don Juan Alfonso Cabello Cascajo. d) Declare la validez y eficacia de la escritura pública de compraventa otorgada el 8 de agosto de 1986 por la entidad LLOBET DE FORTUNY, S.A. en favor de mi representada. e) Declare la validez de la inscripción de la propiedad de las fincas objeto de dicha escritura pública de compraventa en favor de mi representada. Subsidiariamente. para el caso de que se estime la validez y eficacia de las escrituras públicas de 23 de diciembre de 1996 otorgadas por la AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA en favor de Don Jose Ramón y Don Carlos Francisco sobre las fincas objeto del presente procedimiento. a) Declare que la venta otorgada mediante escritura pública de fecha 8 de agosto de 1996 por la entidad LLOBET DE FORTUNY, S.A. en favor de mi representada, CONGELADOS HERBANIA, S.L. es nula por inexistencia del objeto vendido o por error sustancial en la titularidad dominical del objeto vendido. b) Condene a la entidad LLOBET DE FORTUNY, S.A. a abonar a mi representada la cantidad de TREINTA Y OCHO MILLONES de pesetas en concepto de devolución del precio realmente pagado por mi representada, asó como los intereses devengados por dicha suma desde la fecha del pago. c) Condene igualmente a la entidad LLOBET DE FORTUNY, S.A., a abonar a mi representada, en concepto de daños y perjuicios, como pérdida sufrida, la cantidad de 5.064.996 pesetas que fueron abonadas por mi representada en concepto de honorarios del proyecto de construcción de naves comerciales, el visado, la licencia de obra mayor y la fianza por la obra mayor, y sus intereses desde la fecha de la presente reclamación".

Admitida a trámite la demanda fueron emplazados los demandados, alegando la representación de LLOBET DE FORTUNY, SOCIEDAD ANÓNIMA los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación para terminar suplicando: "...dicte sentencia estimando la demanda en cuanto a los apartados a) al e) de la primera parte del suplico de la misma y desestimando los pedimentos que, de forma subsidiaria y

contra mi representada, se formulan en la segunda parte de dicho suplico, todo ello con expresa condena en costas a la actora".

La representación de DON Jose Ramón , DON Carlos Francisco , y de Doña María Virtudes , contestó la demanda, mediante el oportuno escrito, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminó suplicando: "...dicte sentencia estimando las excepciones de falta de legitimación activa en la actora y pasiva de mis representados, desestimando la demanda, absolviendo de dicha demanda a mis representados y condenando en costas a la parte actora por su manifiesta mala fe y temeridad".

El Sr. Abogado del Estado, presentó escrito contestando a la demanda, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación para terminar suplicando: "...dicte sentencia desestimando la demanda y pretensiones del demandante".

Por resolución de fecha 30 de marzo de 1998, se acordó declarar en rebeldía a PLASTICOS DE TENERIFE, S.A., dándose por contestada la demanda.

Con fecha 4 de mayo de 1998 el Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Las Palmas de Gran Canaria, dictó Auto que contiene la parte dispositiva del tenor literal siguiente: "Otorgar la acumulación de autos interesada por el Juzgado de Primera Instancia número Once de esta capital, al procedimiento nº 111/97 con remisión de los autos y emplazándose a las partes por término de DIEZ DIAS para que comparezcan ante el mismo a usar de su derecho una vez firme esta resolución".

Contestada la demanda y dados los oportunos traslados, y habiendo transcurrido el término del emplazamiento concedido a la demandada Plásticos de Tenerife, Sociedad Anónima (Plastensa), se le declaró en rebeldía dándose por precluido el trámite de contestación respecto a dicha demandada, convocándose a las partes a la Comparecencia prevenida en la Ley de Enjuiciamiento Civil, la que se celebró en el día y hora señalado, y con asistencia de las partes, y habiéndose solicitado el recibimiento del pleito a prueba, se practicó la que propuesta por las partes, fue declarada pertinente y con el resultado que obra en autos.

El Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Las Palmas de Gran Canaria dictó Sentencia, con fecha 28 de septiembre de 2001 y con la siguiente parte dispositiva: " FALLO: Que con estimación parcial de la demanda interpuesta en el presente procedimiento por parte de LLOBET DE FORTUNY, S.A. DEBO DECLARAR Y DECLARO que LLOBET DE FORTUNY, S.A. adquirió de PLÁSTICOS DE TENERIFE, S.A., el pleno dominio de las fincas registrales núms. 50.407, 50.409 y 50.411 del Registro de la Propiedad núm. Uno de Telde, en virtud de la escritura pública de 25 de febrero de 1991 otorgada ante el Notario D. Luis Ángel Prieto Lorenzo con el número 625 de su protocolo y que dicha compraventa es plenamente válida. DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO, a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, D. Jose Ramón , D. Carlos Francisco y Dña. María Virtudes de los pedimentos formulados en su contra en dicha demanda. Que con estimación parcial de la demanda interpuesta en el presente procedimiento por parte de CONGELADOS HERBANIA, S.A., DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO a PLÁSTICOS DE TENERIFE, S.A., Agencia Estatal de Administración Tributaria, D. Jose Ramón , D. Carlos Francisco y Dña. María Virtudes de los pedimentos formulados en su contra en dicha demanda. DEBO CONDENAR Y CONDENO a LLOBET DE FORTUNY, S.A. a que abone a CONGELADOS HERBANIA, S.A. la cantidad de treinta y dos millones (32.000.000) de pts., más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda rectora de este pleito hasta la fecha de esta sentencia, en cuyo momento se incrementarán en dos puntos hasta su pago. DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO a LLOBET DE FORTUNY, S.A., del resto de los pedimentos formulados en su contra en dicha demanda. Todo ello sin especial condena en las costas causadas, por lo que cada parte soportará sus costas y las comunes serán abonadas por partes iguales".

SEGUNDO. Contra dicha Sentencia interpuso recurso de apelación la mercantil LLOBET DE FORTUNY, SOCIEDAD ANÓNIMA. Sustanciada la apelación, la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria dictó Sentencia, con fecha 23 de junio de 2003 , con el siguiente fallo: "Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la entidad Llobet De Fortuny Sociedad Anónima, contra la sentencia de fecha 25 de septiembre de 2001, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Las Palmas de Gran Canaria , en los autos de menor cuantía sobre acción declarativa nº 117/97, siendo partes, la citada entidad Llobet De Fortuny Sociedad Anónima, y Congelados HERBANIA, S.L. como demandantes y la Administración del Estado, Agencia Estatal de la Administración Tributaria, D. Jose Ramón , D. Carlos Francisco , Dª María Virtudes y Plásticos de Tenerife Sociedad Anónima, ausente de este trámite la última citada, como demandados, confirmamos la referida sentencia en su integridad con expresa condena en las costas de esta alzada a la parte apelante".

TERCERO. Anunciado recurso de casación por dicha demandada apelante contra la sentencia de apelación, el Tribunal de instancia lo tuvo por preparado y dicha parte, representada por D<sup>a</sup> María del Carmen Bordón Artiles, lo interpuso ante dicha Sala, articulándola en los siguientes motivos:

Primero: Al amparo del *apartado 1 del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, infracción, por no aplicación del *artículo 1261-2º del Código Civil*, y de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias de la Sala 1<sup>a</sup> del Tribunal Supremo.

Segundo: Al amparo del *apartado 1 del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, infracción, por aplicación indebida, del *artículo 34 de la Ley Hipotecaria*, y no aplicación del *artículo 33 de la Propia Ley* y de la doctrina jurisprudencial contenida, en las Sentencias de la Sala 1<sup>a</sup> del Tribunal Supremo.

Por resolución de fecha 27 de octubre de 2003, la Audiencia Provincial acordó la remisión de los autos originales a la Sala Primera del Tribunal Supremo.

CUARTO. Recibidos los autos y formado el presente rollo, se han personado en el presente rollo la Procuradora D<sup>a</sup>. Matilde Marín Pérez en nombre y representación de la mercantil Llobet de Fortuny, S.A., en concepto de parte recurrente. Asimismo se personaron en concepto de recurridos el Abogado del Estado y el Procurador D. Adolfo Morales Hernández San Juan, en representación de D. Jose Ramón, D. Carlos Francisco y de D<sup>a</sup> María Virtudes.

Admitido el recurso por Auto de fecha 30 de enero de 2007, y evacuado el traslado conferido al respecto, el Procurador Sr. Morales Hernández San Juan en la representación por el mismo acreditada, presentó escrito impugnando el recurso de casación y solicitando su desestimación. El Sr. Abogado del Estado, igualmente presentó escrito impugnando el recurso de casación y solicitando se declarase no haber lugar al mismo.

QUINTO. Se señaló como día para votación y fallo del recurso el veintiséis de noviembre de dos mil ocho, en que el acto tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sra. D<sup>a</sup>. ENCARNACIÓN ROCA TRÍAS

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La cuestión jurídica que se plantea en el presente recurso de casación se basa en los siguientes hechos:

1º El 25 de febrero de 1991 PLASTICOS DE TENERIFE, S.A. (en adelante PLASTENSA) vendió a LLOBET DE FORTUNY, S.A. tres fincas de su propiedad; en el mes de noviembre de 1991 estas fincas se inscribieron a nombre de PLASTENSA.

2º El 27 de julio de 1994, la AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA *decretó el embargo sobre estas tres fincas* en un proceso administrativo de ejecución dirigido contra PLASTENSA; el mandamiento de embargo se inscribió el mes de febrero de 1995. Después de quedar desierta la subasta, el 11 de marzo de 1996 se adjudicaron las fincas embargadas en el mismo procedimiento administrativo a D. Jose Ramón y a D. Carlos Francisco y su esposa D<sup>a</sup> María Virtudes, quienes inscribieron su título en 1997, después del otorgamiento de la escritura pública por parte de la citada Agencia Estatal de Administración Tributaria.

3º El 8 de agosto de 1996, LLOBET DE FORTUNY vendió a CONGELADOS HERBANIA, S.A. las tres fincas objeto del proceso. El 20 de agosto de 1996 LLOBET DE FORTUNY presentó a inscripción la escritura pública de compraventa otorgada a su favor por PLASTENSA, en 1991 y en el mes de septiembre del mismo año, se presentó a inscripción la escritura de compraventa otorgada por LLOBET a favor de CONGELADOS HERBANIA. Estas inscripciones fueron canceladas el 26 de marzo de 1997, en virtud de providencia de 10 febrero 1997 del Jefe de la Dependencia Regional de Recaudación de Las Palmas de Gran Canaria.

4º LLOBET DE FORTUNY, S.A. demandó a PLÁSTICOS DE TENERIFE, S.A.; Agencia Estatal De La Administración Tributaria, D. Jose Ramón, D. Carlos Francisco y su esposa D<sup>a</sup> María Virtudes pidiendo: a) que se declarara que había adquirido el pleno dominio de la finca; b) que se declarara la plena validez de la inscripción registral de la citada compraventa; c) que se declararan inexistentes o ineficaces las compraventas realizadas a favor de los demandados en el procedimiento de ejecución tributaria; d) que se

declarara la nulidad de las inscripciones registrales de dichas fincas; e) que se declarara la nulidad y cancelación de las inscripciones de embargo.

5º Posteriormente, CONGELADOS HERBANIA, S.A. demandó a PLASTENSA, LLOBET DE FORTUNY, la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, D. Jose Ramón , D. Carlos Francisco y su esposa Dª María Virtudes , pidiendo que se declarara la nulidad del embargo efectuado por la Administración Tributaria, la validez de la compraventa efectuada por LLOBET a su favor y subsidiariamente, que se condenara a ésta al pago de los daños y perjuicios ocasionados. Esta demanda fue acumulada a la anterior.

6º La sentencia del Juzgado de 1ª Instancia nº 11 de Las Palmas de Gran Canaria, de 28 septiembre 2001 , señala que los adquirentes Agencia Estatal de la Administración Tributaria, D. Jose Ramón , D. Carlos Francisco y su esposa Dª María Virtudes deben ser protegidos frente a las reclamaciones de LLOBET DE FORTUNY y CONGELADOS HERBANIA por su condición de terceros hipotecarios. CONGELADOS HERBANIA no adquirió de persona que según el registro tuviese facultades para transmitir, ya que en el momento de su adquisición, ya constaba la anotación preventiva de embargo. Por ello, procede la desestimación de las peticiones efectuadas por LLOBET DE FORTUNY, S.A. y la petición principal de la demanda de CONGELADOS HERBANIA, S.A., condenando a LLOBET al pago de una indemnización de daños y perjuicios a la demandante HERBANIA.

7º LLOBET DE FORTUNY, S.A. apeló la sentencia. La sentencia de la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas, de 23 junio 2003 dice que la apelante, LLOBET DE FORTUNY pretende hacer valer su condición de titular inscrito, olvidando que sobre las fincas existía una carga previa, la anotación preventiva de embargo que las gravaba desde 1995 y que fue la causa de la posterior transmisión mediante acta de adjudicación directa de 11 marzo 1996, de manera que cuando inscribió su derecho en agosto de 1996 figuró en la inscripción con la carga referida por no haber inscrito su título en el momento oportuno. En consecuencia, desestimó el recurso de apelación y confirmó en toda su integridad la sentencia apelada.

8º LLOBET DE FORTUNY, S.A. recurre la sentencia referida. El Auto de esta Sala de 30 de enero de 2007 admitió a trámite el recurso de casación, presentado al amparo del *Art. 477 LEC* .

SEGUNDO. El recurso presentado por LLOBET DE FORTUNY, S.A. se encuentra dividido en dos motivos que se van a examinar conjuntamente.

El primer motivo señala la infracción por no aplicación del *Art. 1261-2 CC* y de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias de 10 junio 2003, 25 noviembre 1996, 2 julio 1994, 25 marzo 1994, 8 marzo 1993 y 11 abril 1992 . Después de hacer un resumen de los hechos y de citar in extenso las sentencias de esta Sala, considera que la Sala sentenciadora no ha aplicado la doctrina referente a la doble venta. Dice que de acuerdo con esta jurisprudencia, nos hallamos ante una venta válida y consumada, la efectuada por PLASTENSA a LLOBET, seguida varios años después de una compraventa de cosa ajena inexistente por falta de objeto, que es la efectuada por la Administración tributaria en representación de PLASTENSA a los adquirentes D. Jose Ramón , D. Carlos Francisco y su esposa Dª María Virtudes , que no puede privar de eficacia a la transmisión de dominio realizada por LLOBET a HERBANIA. Los embargos no podían producir efecto alguno por cuanto afectaban a unos bienes que ya no se encontraban en el patrimonio de PLASTENSA.

El segundo motivo denuncia la infracción por aplicación indebida del *Art. 34 LH* e inaplicación del *Art. 33 LH* y de la doctrina jurisprudencial contenida en las SSTs 10 junio 2003, 25 julio 1996, 25 marzo 1994, 8 marzo 1993 y 23 mayo 1989 . Dice la recurrente que la fe pública registral no desempeña función sanatoria del acto que se inscribe por cuanto si es inexistente o ineficaz por falta de objeto, dichos defectos no pueden ser subsanados por haber accedido al registro, tal como establece el *Art. 33 LH*

Los motivos primero y segundo se desestiman.

La sentencia de 5 de marzo de 2007 y reitera la 7 de septiembre del mismo año, ambas del Pleno de esta Sala, haciendo un estudio exhaustivo de la jurisprudencia pronunciada sobre el tema polémico objeto de este recurso de casación, dicen que a partir de la sentencia de 25 de marzo de 1994 , el panorama jurisprudencial en materia de doble venta puede describirse del siguiente modo: "de un lado se mantiene invariable, con contadísimas excepciones, la inaplicabilidad del *Art. 1473 CC* a la venta de cosa ajena entendida en el sentido considerado hasta ahora, es decir, no como la de una finca que nunca ha sido del vendedor, sino como la de una finca que ha dejado de serlo pero sin constancia de ello en el Registro; y de otro, en materia de protección registral del segundo adquirente coexisten dos líneas opuestas de decisión,

una denegatoria, por considerar nulo su acto de adquisición al ser nulo el embargo sobre una finca no perteneciente ya al deudor, y la otra otorgante de la protección registral por no poder perjudicar al segundo adquirente lo que no constaba en el Registro". Para evitar que siga persistiendo esta doble línea de resolución, la citada sentencia de 5 de marzo de 2007 dice que la doctrina que se fija es que el *Art. 34 LH* "ampara las adquisiciones a non domino precisamente porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir la finca, tal y como se ha mantenido mayoritariamente por esta Sala; y segundo, que el mismo artículo no supone necesariamente una transmisión intermedia que se anule o se resuelva por causas que no consten en el Registro, ya que la primera parte de su párrafo primero goza de sustantividad propia para amparar a quien de buena fe adquiera a título oneroso del titular registral y a continuación inscriba su derecho, sin necesidad de que se anule o resuelva el de su propio transmitente".

Respecto a la nulidad de la segunda venta por falta de objeto al haber sido ya transmitida la cosa a otra persona, la sentencia del Pleno de esta Sala de 7 de septiembre de 2007 sienta la doctrina de acuerdo con la que "[...]no cabe ya sostener que la segunda venta sea nula o inexistente por falta de objeto o de poder de disposición del transmitente, pues lo que dicho precepto [el *Art. 34 LH*] purifica o subsana es precisamente esa falta de poder de *disposición*, y si la finca existe, claro está, además, que la segunda venta de esa finca habrá tenido objeto, la propia finca que se vende", de modo que el *Art. 33 LH* "podrá impedir la aplicación del *Art. 34* si lo nulo es el acto o contrato adquisitivo de quien inscribe, por ejemplo, por falta de consentimiento, pero no si el problema consiste en que ha adquirido de quien ha vendido y entregado anteriormente la finca a otro que no inscribió su adquisición. [...]".

TERCERO. Para aplicar esta doctrina al presente recurso de casación, debe recordarse que :

1º Se había producido una venta válida entre PLASTENSA y la recurrente LLOBET DE FORTUNY, S.A.

2º La adquirente y ahora recurrente no inscribió, de manera que la finca figuraba inscrita a nombre de la transmitente PLASTENSA en el momento del embargo por la Agencia Tributaria.

3º La Administración tributaria embargó dichas fincas a su deudora, la sociedad PLASTENSA, procediendo a anotarlas preventivamente. Luego, una vez adjudicadas dichas fincas, procedió a otorgar la escritura pública a nombre de los adjudicatarios y éstos a inscribir.

4º Mientras, PLASTENSA había vendido a su vez a otra sociedad, había inscrito su propio título una vez adjudicadas las fincas en virtud de la adjudicación consecuencia del embargo y la compradora inscribió a su vez, resultando canceladas estas inscripciones por la adquisición efectuada por los adjudicatarios en el procedimiento de embargo.

Por ello, debe concluirse que dichos adjudicatarios tienen la condición de terceros protegidos por el *Art. 34 LH*, puesto que el embargo efectuado por la Administración tributaria y el procedimiento posterior se efectuó teniendo en cuenta que la deudora figuraba en el Registro como titular de la finca, por lo que se debe aplicar la doctrina jurisprudencial reproducida.

CUARTO. La desestimación de los motivos del recurso presentado por la representación procesal de LLOBET DE FORTUNY, S.A. determina la de su recurso de casación.

Al haber sido desestimado el recurso, de acuerdo con lo establecido en el *artículo 398.2 LECiv/2000* procede la imposición de las costas del mismo a la parte recurrente.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

## FALLAMOS

1º Desestimar el recurso de casación presentado por la representación procesal de LLOBET DE FORTUNY, S.A. contra la Sentencia dictada por la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, de veintitrés de junio de dos mil tres, en el rollo de apelación nº 852/02.

2º Confirmar el fallo de la sentencia recurrida.

3º Imponer las costas del recurso de casación a la parte recurrente.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y

rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- FRANCISCO MARÍN CASTÁN .- JOSE RAMÓN FERRÁNDIZ GABRIEL .- ENCARNACIÓN ROCA TRÍAS .- Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMA. SRA. D<sup>a</sup>. Encarnación Roca Trías, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.