

Id Cendoj: 28079110012008100768
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1518/2002
Nº de Resolución: 828/2008
Procedimiento: Casación
Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER
Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x ASIENTOS REGISTRALES x
- x FOLIO REGISTRAL x
- x NOTA MARGINAL x
- x FE PÚBLICA REGISTRAL x
- x PRINCIPIO DE BUENA FE x

Resumen:

Registro de la propiedad. Cancelación de asiento registral: efectos frente a tercero hipotecario. No queda protegido frente a la anulación del derecho del otorgante por causa que constaba en el registro, al derivarse de un proceso que el folio registral proclamaba mediante anotación preventiva de la demanda referida. La anotación preventiva de la demanda no impide la transmisión del bien, pero sujeto a los efectos de tal anotación. Inexistencia de buena fe en el tercero hipotecario.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintidós de Septiembre de dos mil ocho.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de Casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Murcia, como consecuencia de autos de juicio de menor cuantía nº 453/94 y los acumulados nº 328/96, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Cieza; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de Banco Español de Crédito, S.A, representado ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don José Bernardo Cobo Martínez de Murguía; siendo parte recurrida personada ante este Tribunal Silvestan, S.L., representada por la Procuradora de los Tribunales doña Sara Díaz Pardeiro y defendida por el Letrado don José Luis Gómez Molina. No se han personado ante este Tribunal los demás codemandados recurridos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía núm. 453/94 , promovidos a instancia de Banesto Leasing, S.A. contra: El Registro de la Propiedad nº 1 de Cieza en la persona que sea su titular - posteriormente por auto de 13 de diciembre de 1994 se decretó el sobreseimiento respecto del mismo- y, don Juan Pedro , depositario de la Quiebra de Envases Abarán, S.A. en representación de la masa pasiva de dicho juicio; ampliada posteriormente contra Luis Manuel , Serafin , Julián , Francisco , Herederos de Cesar , Ángel , Juan Francisco , Carlos Miguel , Jose Manuel , Ricardo , Manuel , Ismael , Gonzalo , Eusebio , Diego , Cosme , Blas , Benedicto , Bartolomé , Braulio , Claudio , Daniel , Emilio , Herederos de Franco , Iván , Marcos , Raúl , Jose Luis , Carlos Ramón , Jesús Carlos , Víctor Manuel , Constantino , Ildefonso , Roberto , Carlos Daniel , Ángel Daniel , Herederos de Eduardo , Lucas , Jose Ángel , Ángel Jesús , Gabino , Silvio , Pedro Miguel , Gaspar , Jose María , Alejandro , Lucio , Jesús Luis , Fermín , Carlos Jesús , Donato , Jose Augusto , Enrique , Carlos Antonio , Gregorio , Juan Ramón , Narciso , Benito , Luis Carlos , Lorenzo , Baltasar , Jesús Manuel , Rosendo , Jesús , Darío , Abelardo , Juan Luis , Luis María , Jose Ramón , Sergio , Rubén , todos ellos declarados en rebeldía. A estos autos se acumularon los autos núm. 328/96 seguidos a instancias del mismo demandante, contra Silvestán S.L. y contra los mismos demandados antes reseñados y declarados en rebeldía, más Víctor ,

Jose Pablo , Luis Enrique , Pedro Antonio , Alexander y, Ernesto , igualmente declarados en rebeldía.

1.- Por la parte actora se formuló demanda -nº 453/94- arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dicte "... en su día Sentencia, declarando nula e ineficaz la cancelación -y la inscripción séptima por la que se ha practicado la cancelación- de la inscripción cuarta de dominio, a favor de la actora, de la finca nº NUM000 -Duplicado, del Registro de la Propiedad de Cieza nº 1..."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de Depositario de la Quiebra de envases Abarán S.A. contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, "... en su día, sin entrar en el fondo del asunto, se dicte una sentencia absolutoria de la instancia, o, subsidiariamente, entrando en el fondo, se dicte una sentencia desestimatoria de la demanda, y, tanto en el primer caso como en el segundo, se condene en costas a la demandante, se declare su temeridad, y se ordene la cancelación de la anotación preventiva de la demanda originadora del presente procedimiento en el Registro de la Propiedad Nº 1 de Cieza (Solicitada en la demanda y acordada mediante Propuesta de Providencia de 18-XI-94), dictando los proveídos necesarios para la efectividad de esa cancelación."

Por resolución de fecha 13 de marzo de 1997 se acordó acumular los autos de menor cuantía nº 328/96 a los autos de menor cuantía nº 453/94, seguidos ambos en dicho Juzgado, habiéndose ampliado la demanda contra los codemandados Silvestán S.L. y contra los mismos demandados antes reseñados y declarados en rebeldía, más Víctor , Jose Pablo , Luis Enrique , Pedro Antonio , Alexander y, Ernesto ; solicitando la parte actora se dicte "... Sentencia, declarando: A) Nula e ineficaz la cancelación de la inscripción cuarta de dominio, a favor de la actora, de la finca nº NUM000 -Duplicado, del Registro de la Propiedad de Cieza nº 1, y, por tanto, la inscripción 7ª de cancelación (...)- B) Nula la cancelación de la anotación preventiva letra B de la misma finca, acordado a favor de BANESTO LEASING, S.A., en el juicio declarativo de menor cuantía, tramitado en el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Cieza, con el nº 453 de 1.994 , a instancia de dicha Sociedad, contra D. Juan Pedro , como Depositario de la Quiebra de Envases Abarán, S.A., sobre acción de nulidad.- C) Nula la adjudicación judicial, a favor de SILVESTAN, S.L., mediante Auto dictado el día 6 de noviembre de 1.995 , por la Ilma. Sra. Dña. Eulalia Martínez López, Magistrada sustituta de Trabajo nº 2 de Murcia, dimanante de los autos de proceso de despido nºs. 1192 + 75 y 1221 + 4 de 1.989, proceso de ejecución nºs. 178-179 de 1.989 a instancia de D. Felix y otros.- D) Nula la inscripción 8ª de la misma finca a favor de la mercantil SILVESTAN, S.L...."

La representación procesal del Depositario de la Quiebra de Envases Abarán S.A. contestó la demanda de los autos 328/96 y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación terminó suplicando al Juzgado "... dicte una sentencia por la que acuerden los siguientes pronunciamientos: 1º/ Respecto al Juicio de Menor Cuantía 453/94, que se acuerde lo que tenemos solicitado en el petitum de nuestro escrito de contestación de fecha 13-II-95, condenando a la demandante a pagar las costas ocasionadas por la intervención en ese procedimiento del Depositario de la Quiebra de Envases Abarán S.A.- y 2º/ Respecto al Juicio de Menor Cuantía 328/96, que se dicte una sentencia absolutoria de la instancia, o subsidiariamente, una sentencia desestimatoria de la demanda, y, tanto en el primer caso como en el segundo, se condene a la demandante a pagar las costas ocasionadas en éste procedimiento por la intervención del Depositario de la Quiebra de Envases Abarán S.A., declarando expresamente la temeridad de la demandante."

La representación procesal de Silvestan, S.L. contestó asimismo la demanda nº 328/96, oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al Juzgado "... se dicte sentencia, por la que se desestime la demanda, por ser de justicia que pido con costas..."

3.- Recibido el pleito a prueba, se practicó la que, propuesta por las partes, fué declarada pertinente y con el resultado que obra en autos.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 4 de septiembre de 2000 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por el/la procurador/a Parra Martínez en nombre y representación de BANESTO LEASING S.A., he de declarar y declaro la nulidad de la cancelación de la inscripción cuarta de dominio sobre la finca registral nº NUM000 duplicado del Registro de la Propiedad nº 1 de Cieza, así como de la cancelación de la anotación preventiva letra B a favor de la actora acordada en el procedimiento de menor cuantía 453/94 del Juzgado nº 1 de Cieza, no habiendo lugar a declarar la nulidad de la adjudicación judicial a favor de SILVESTAN acordada mediante auto de fecha 6-11-95 del Juzgado nº 2 de lo Social de Murcia , ni de la inscripción 8ª de la misma finca a favor de SILVESTAN, y todo ello sin hacer especial pronunciamiento en costas."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación Banco Español de Crédito, S.A., y sustanciada la alzada, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Murcia, dictó sentencia con fecha 29 de enero de 2002 , cuyo Fallo es como sigue: "Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de "Banesto Leasing, S.A." contra la sentencia dictada el 4 de septiembre de 2000 por el Juzgado de Primera Instancia de Cieza Uno, debemos CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS dicha resolución; sin hacer imposición de las costas causadas en ambas instancias."

TERCERO.- El procurador don Carlos Jiménez Martínez, en nombre y representación de Banco Español de Crédito S.A. interpuso ante la Audiencia Provincial de Murcia recurso de casación articulado en cinco motivos al amparo del *artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* ; el primero por infracción de lo dispuesto en los *artículos 10 y 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial* ; el segundo por infracción del principio general del derecho "nemo dat quod non habet" (*artículo 1.4º del Código Civil*) jurisprudencialmente reconocido; el tercero por infracción de lo dispuesto en los *artículos 317 y 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* y la doctrina jurisprudencial; el cuarto por vulneración de lo establecido en el *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* ; y el quinto por infracción de lo dispuesto en los *artículos 34 y 42.1 de la Ley Hipotecaria* , este último en relación con el *artículo 198 del Reglamento Hipotecario* y la doctrina jurisprudencial.

CUARTO.- Esta Sala dictó auto de fecha 30 de enero de 2007 por el que se acordó no admitir el recurso de casación en cuanto a las infracciones denunciadas en los motivos primero y tercero, así como su admisión en cuanto a las infracciones a que se referían los motivos segundo, cuarto y quinto, dando traslado a la parte recurrida para que pudiera formalizar oposición en el plazo de veinte días, como efectivamente realizó mediante el correspondiente escrito.

QUINTO.- No habiendo solicitado todas las partes la celebración de vista, se señaló para votación y fallo del recurso el día 8 de septiembre de 2008, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ANTONIO SALAS CARCELLER

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia dictada por la Audiencia Provincial, frente a la cual se interpone el presente recurso de casación, establece como hechos no controvertidos a los que se refiere el proceso los siguientes: 1º) El 9-8-88 Envases Abarán, S.A. transmitió a Fileasing, S.A., hoy Banesto Leasing S.A., la propiedad de la finca nº NUM000 inscrita en el Registro de la Propiedad nº Uno de Cieza, en escritura otorgada ante el Notario Don José María de Prada, protocolo nº 1.862, precio de 50.000.000 pesetas; el 1-10-88 se inscribió en el Registro a nombre de la compradora, inscripción 4ª, abonando Banesto el 10-8-88 en la cuenta de la vendedora 56.000.000 pesetas más 22.400.000 pesetas, totalizando todo ello 78.400.000 pesetas; 2º) En la misma fecha, 9-8-88, suscribieron Fileasing, S.A. y Envases Abarán, S.A. un contrato de arrendamiento financiero (plazo de 7 años) ascendiendo las rentas de 78.191.000, más IVA de 9.277.740 pesetas, y valor residual de 8.400.000 pesetas, inscripción 5ª del Registro. Ante el incumplimiento de la arrendataria fue cancelado el arrendamiento financiero por escritura de 14-9-89, inscripción 6ª de cancelación de fecha 9-1-90; 3º) Envases Abarán S.A. inició el 7-7-89 Expediente de Regulación de Empleo, dictándose el 31-7-89 resolución administrativa que accedió a la extinción de los contratos de diecinueve trabajadores, procediendo la empresa al despido de los mismos, que ejercitaron reclamación ante el Juzgado de lo Social nº Dos de Murcia contra la mercantil por despido, por un total de 164.515.039 pesetas dictándose sentencia el 13-10-89 que condenó a Envases Abarán a pagar a los trabajadores las indemnizaciones correspondientes; 4º) El 27-12-89 Fileasing S.A. fue requerida notarialmente por los trabajadores de Envases Abarán S.A. (f. 303), haciéndole saber: a) que se proponían instar la quiebra, b) que la retroacción de la misma podría afectar al contrato de compra de 9-8-88 y c) que se abstuviera de realizar actos dispositivos sobre la finca en cuestión, con apercibimiento de exigirle en tal caso responsabilidades legales; 5º) Año y medio después solicitaron los trabajadores del comité de empresa de la arrendataria, Envases Abarán S.A., quiebra necesaria, interesando mediante otrosí la revocación del contrato de arrendamiento financiero; el 9-5-90 se personó en el expediente Envases Abarán solicitando la desestimación de la misma. 6º) El Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Murcia ha dictado las siguientes resoluciones: a) En el expediente 114/90, auto de fecha 27-9-90 declarando el estado legal de quiebra de Envases Abarán S.A. con retroacción de sus efectos al 8-8-88, revocando la compraventa y el arrendamiento financiero suscritos el 9-8-88. Envases Abarán, S.A. instó incidente de oposición al auto, resuelto por sentencia de 3-11-93, que fue desestimatoria de la demanda incidental, confirmada por la Audiencia Provincial de Murcia, Sección Cuarta, en sentencia de 16-9-94. b) El 13-7-93 dictó sentencia en el Menor Cuantía 606/91 , desestimatoria de la acción reivindicatoria ejercitada sobre el mismo inmueble por Fileasing, S.A. (posteriormente Lease Banesto, S.A.), f. 296 T.II, declarándose desierto el recurso de

apelación por auto de 1-12-.93, f. 302, T.II; 7º) Los trabajadores de la quebrada instaron ante el Juzgado de lo Social nº 2 de Murcia la ejecución de la sentencia nº 765/89 trabándose embargo sobre la finca nº NUM000 , practicándose anotación preventiva en el Registro letra A) (sic) el 21-7-94 referida tan sólo al menor cuantía 453/94; 8º) El 23-6-95 fue subastada la finca, y adjudicada al Sr. Juan Pedro que actuaba en representación de los trabajadores, y cedió el remate a "Silvestan, S.L." dictándose auto de adjudicación a favor de la cesionaria el 6-11-95 , presentado el mismo día en el Registro, produciéndose la inscripción 8ª de la finca NUM000 a favor de Silvestan, S.L.

El embargo de la finca nº NUM000 por el Juzgado de lo Social nº 2 de Murcia para la ejecución de sentencia que reconocía los derechos económicos de los trabajadores tuvo acceso al Registro de la Propiedad en virtud de la cancelación anterior de la inscripción 4ª de dominio a favor de Banesto Leasing que había sido acordada por el registrador el 14 de marzo de 1994, por razón de lo acordado en el auto de declaración de quiebra de Envases Abarán S.A. de fecha 27 de septiembre de 1990 .

SEGUNDO.- Banesto Leasing S.A. interpuso demanda de juicio declarativo de menor cuantía contra don Juan Pedro , depositario de la quiebra de Envases Abarán S.A., interesando de declarara la nulidad de la cancelación de la inscripción 4ª de dominio de la finca nº NUM000 duplicado, del Registro de la Propiedad nº 1 de Cieza, practicada por el Sr. Registrador en virtud de lo acordado por el auto de declaración de quiebra; demanda que dio lugar al proceso nº 453/94 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Cieza . Posteriormente, la misma actora dedujo nueva demanda contra Herederos de D. Eduardo y otros, don Juan Pedro , depositario de la quiebra de Envases Abarán S.A. y la mercantil Silvestan S.L. (autos nº 328/96, acumulados) interesando que se dictara sentencia declarando: A) Nula e ineficaz la cancelación de la inscripción 4ª , de dominio, a favor de la actora de la finca nº NUM000 Duplicado, del Registro de la Propiedad de Cieza nº 1 y, por tanto, la inscripción 7ª por la que se efectuó dicha cancelación; B) Nula la cancelación de la anotación preventiva letra B de la misma finca, acordada a favor de Banesto Leasing S.A., en el juicio declarativo de menor cuantía nº 453/94, a instancia de dicha sociedad contra D. Juan Pedro , como depositario de la quiebra de Envases Abarán S.A., sobre acción de nulidad; C) Nula la adjudicación judicial a favor de Silvestan S.L. mediante auto dictado el día 6 de noviembre de 1995 por el Juzgado de lo Social nº 2 de Murcia dimanante de los autos del proceso de despido iniciado por los trabajadores de Envases Abarán S.A.; y D) Nula la inscripción 8ª de la finca a favor de la mercantil Silvestan S.L.

La citada mercantil se opuso a tales pretensiones y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Cieza dictó sentencia de fecha 4 de septiembre de 2000 , que estimó parcialmente la demanda y declaró la nulidad de la cancelación de la inscripción 4ª de dominio sobre la finca registral nº NUM000 duplicado del Registro de la Propiedad nº 1 de Cieza, así como de la cancelación de la anotación preventiva letra B a favor de la actora acordada en el procedimiento de menor cuantía 453/94 del Juzgado nº 1 de Cieza, no habiendo lugar a declarar la nulidad de la adjudicación judicial a favor de Silvestan S.L. acordada mediante auto de fecha 6-11-95 del Juzgado nº 2 de lo Social de Murcia , ni de la inscripción 8ª de la misma finca a favor de Silvestan S.L., y todo ello sin hacer especial pronunciamiento sobre costas.

Banesto Leasing S.A. recurrió en apelación estos últimos pronunciamientos interesando que, con revocación parcial de la sentencia impugnada, se declarara: 1º) Nulidad de la inscripción de dominio a favor de Silvestan S.L.; 2º) Inadmisión de la calificación de Silvestan S.L. como tercero de buena fe; y 3º) Nulidad de la adjudicación a favor de Silvestan S.L. acordada por el Juzgado de lo Social nº 2 de Murcia mediante auto de 6 de noviembre de 1995. La Audiencia Provincial de Murcia dictó sentencia de fecha 29 de enero de 2002 por la cual desestimó el recurso sin especial declaración sobre costas, por entender que la adquisición realizada por Silvestan S.L. resultaba inatacable dado que en la misma concurrían los requisitos necesarios para ser considerada tercero hipotecario protegido por la fe pública registral de conformidad con lo establecido en el *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* .

TERCERO.- Los motivos del recurso de casación que han sido admitidos (2º, 4º y 5º) se refieren a la infracción del principio general del derecho "nemo dat quod non habet" (*artículo 1.4º del Código Civil*) jurisprudencialmente reconocido, y a la vulneración de lo establecido en el *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* en relación con el *artículo 42.1 de la misma*, el *198 del Reglamento Hipotecario* y la doctrina jurisprudencial.

La sentencia dictada por la Audiencia parte de la declaración firme, en cuanto no recurrida, de la sentencia de primera instancia por la que se decreta la nulidad de la cancelación de la inscripción 4ª de dominio a favor de Banesto Leasing S.A. sobre la finca registral nº NUM000 duplicado del Registro de la Propiedad nº 1 de Cieza, así como de la cancelación de la anotación preventiva de demanda letra B a favor de la actora acordada en el procedimiento de menor cuantía 453/94 del Juzgado nº 1 de Cieza, pero - al igual que el Juzgado- entiende que ello no supone la nulidad de la adjudicación judicial a favor de Silvestan S.L. que se produjo por el Juzgado de lo Social nº 2 de Murcia ni de la inscripción 8ª de dominio de esta

última en cuanto reuniría las condiciones legales de protección de su adquisición previstas para el tercero hipotecario.

El *párrafo primero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria establece que «El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro»*. En este caso Silvestan S.L. como cesionaria de la adjudicación del remate sobre la finca nº NUM000 adquirió la misma de quien según el Registro aparecía facultada para transmitirla, Envases Abarán S.A., pues tal titularidad registral la había recuperado tras producirse indebidamente la cancelación en el Registro de la Propiedad de la inscripción de dominio de Banesto Leasing S.A. sobre la misma finca; pero, instada demanda por esta última con la pretensión de que se declarara judicialmente la nulidad de tal cancelación, dicha demanda fue anotada preventivamente en el Registro de la Propiedad, lo que conlleva los efectos previstos en el *artículo 198 del Reglamento Hipotecario dando a conocer a cualquier tercero* la pendencia de un proceso sobre la propiedad del inmueble de cuyo resultado dependía la práctica de las correspondientes inscripciones o cancelaciones a que diere lugar la sentencia firme, de modo que cuando se decretó la nulidad de la cancelación de la inscripción de dominio de Banesto Leasing S.A. por la sentencia hoy recurrida, que confirmaba la de primera instancia, la "anulación" del derecho del "otorgante" (Envases Abarán S.A.) no se producía por causas ajenas al Registro, como exige el *artículo 34 de la Ley Hipotecaria*, sino por el resultado de un proceso que el folio registral estaba proclamando mediante la anotación preventiva de demanda referida.

El *artículo 71 de la Ley Hipotecaria establece que «los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación»*, de modo que, aunque determinados tipos de anotaciones producen cierre registral (ej: las prohibiciones de disponer), en el caso de anotación de embargo, crédito refaccionario o, como en este caso, demanda, nada impide la transmisión del bien pero siempre sujeto a los efectos de tal anotación.

La anotación preventiva de demanda (*artículo 42.1º LH*) tiene por objeto el dar a conocer, mediante la publicidad de que gozan los asientos registrales, la existencia de un proceso pendiente que pueda afectar a algún derecho real que con anterioridad haya accedido al Registro, todo ello con la finalidad de evitar que la realización de ulteriores actos o negocios sobre dicho derecho puedan desembocar en el traspaso de su titularidad a un tercero en quien concurren todas las exigencias de los principios de buena fe (*art. 34 LH*) y legitimación (*art. 38 LH*) registrales, con la consiguiente producción de los radicales efectos de irrevindicabilidad anudados a tal posición jurídica. De ahí que habrá de surtir sus efectos propios con independencia de la vigencia de una anotación anterior de embargo -como ocurrió en el caso- y buena prueba de ello es que se decretó la nulidad de la cancelación de dicha anotación preventiva de demanda llevada a cabo como consecuencia del resultado del proceso de ejecución a que tal embargo dio lugar, poniendo de manifiesto que el embargo y su anotación registral no generan preferencia alguna para el anotante frente al resultado de un proceso en que precisamente se discute sobre la propiedad del inmueble.

Consecuencia de todo lo anterior es que la adquisición del bien por parte de Silvestan S.L. no resultaba inatacable pues quedaba sujeta al resultado del proceso a que dio lugar la demanda anotada, sin que dicha mercantil quedara amparada por su condición de tercero hipotecario. En primer lugar porque, como ya se dijo, la anulación del derecho del otorgante no se produjo por causas que no constaran previamente en el Registro (en el que se encontraba anotada la demanda en solicitud de nulidad de la cancelación registral del derecho de Banesto Leasing S.A.) y, en segundo lugar, porque precisamente por ello faltaba la buena fe del tercer adquirente.

Como afirma la sentencia de esta Sala de 25 mayo 2006, el *artículo 34 de la Ley Hipotecaria* establece una presunción «*iuris tantum*» pero cabe ser destruida mediante las correspondientes probanzas (sentencia de 30-11-1991, 11-2-1993 y 14-2-2000) y «no se actúa de buena fe cuando se desconoce lo que con la debida diligencia normal o adecuada al caso se debería haber sabido, y cuando falta la buena fe no se protege a quien figura como tercero hipotecario».

En consecuencia ha de considerarse infringida la normativa contenida en los *artículos 34 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 42.1º* de la misma Ley y *198 del Reglamento Hipotecario*, dando lugar al recurso de casación y a la estimación de las peticiones de la parte actora.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en los *artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, las costas de primera instancia se han de imponer a los demandados, sin especial declaración sobre las de segunda instancia y las del presente recurso.

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

FALLAMOS

Que DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS haber lugar al recurso de casación interpuesto por Banesto Leasing S.A. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Murcia (Sección 2ª) con fecha 29 de enero de 2002 en autos de juicio declarativo de menor cuantía número 453/94 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Cieza, a los que se acumularon los autos nº 328/96 del mismo Juzgado, seguidos a instancia de la recurrente contra Herederos de D. Eduardo y otros, don Juan Pedro , depositario de la quiebra de Envases Abarán S.A. y la mercantil Silvestan S.L. y, en consecuencia, anulamos la expresada resolución y, en su lugar, con estimación de las demandas que dieron lugar a ambos procesos acumulados, declaramos:

1º) La nulidad de la cancelación de la inscripción 4ª, de dominio, a favor de la actora de la finca nº NUM000 Duplicado, del Registro de la Propiedad de Cieza nº 1 y, por tanto, la inscripción 7ª por la que se efectuó dicha cancelación.

2º) La nulidad de la cancelación de la anotación preventiva letra B de la misma finca, acordada a favor de Banesto Leasing S.A., en el juicio declarativo de menor cuantía nº 453/94, a instancia de dicha sociedad contra D. Juan Pedro , como depositario de la quiebra de Envases Abarán S.A., sobre acción de nulidad.

3º) La nulidad de la adjudicación judicial de dicha finca a favor de Silvestan S.L. mediante auto dictado el día 6 de noviembre de 1995 por el Juzgado de lo Social nº 2 de Murcia dimanante de los autos del proceso de despido iniciado por los trabajadores de Envases Abarán S.A. y

4º) La nulidad de la inscripción 8ª de la finca a favor de la mercantil Silvestan S.L.

Condenamos a los demandados al pago de las costas de primera instancia, sin especial pronunciamiento sobre las de la apelación y las del presente recurso.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Antonio Salas Carceller.- José Almagro Nosete. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Antonio Salas Carceller, 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.