

Id Cendoj: 28079110012008101014  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 3590/2001  
Nº de Resolución: 1073/2008  
Procedimiento: Casación  
Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER  
Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x FE PÚBLICA REGISTRAL x
- x INMATRICULACIÓN DE FINCAS x
- x INSCRIPCIÓN (HIPOTECA) x
- x ACREEDOR HIPOTECARIO x
- x NULIDAD (CONTRATOS) x
- x ESCRITURA PÚBLICA x

**Resumen:**

Nulidad de contrato de cambio de parcela por contravenir norma prohibitiva, y nulidad y cancelación de las escrituras públicas e inscripciones de dominio que trajeron causa de aquél. Protección del tercero hipotecario en supuestos del artículo 207 LH: es un hecho probado que la inmatriculación de la finca, posteriormente hipotecada a favor de BCSH se produjo vía art. 205 LH, mediante la presentación del título público de su adquisición, con la limitación que en cuanto a terceros (y para evitar fraudes) se deriva de lo dispuesto en el art. 207 de la misma Ley, según el cual tal inscripción no surte efecto respecto de tales terceros hasta transcurridos dos años desde su fecha. La norma suspende la fe pública registral por dos años desde la fecha del asiento, sometiendo al mismo a una especie de período de prueba y abriendo un plazo de impugnabilidad que actúa como llamada al verus dominus para que acuda a desvirtuar la inmatriculación operada, defendiendo así su derecho de propiedad al tiempo que advierte al adquirente de cualquier derecho real sobre la finca así inmatriculada de que, a pesar de tener la condición de tercero hipotecario, su plena protección no se produce durante dicho plazo y sólo será efectiva una vez transcurrido éste. Transcurrido el plazo sin reclamación dirigida contra él, se consolida la posición del tercero hipotecario, lo que ha ocurrido en este caso. Se estima el recurso por no haberse reconocido al Banco tal condición de tercero de buena fe.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a trece de Noviembre 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 Tercera de la Audiencia Provincial de León, como consecuencia de autos de juicio de menor cuantía nº 249/95, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Ponferrada; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de la entidad Banco Santander Central Hispano, S.A., representado ante este Tribunal por el Procurador de los Tribunales don Pedro Alarcón Rosales.; siendo parte recurrida la Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas, que no se ha personado ante este Tribunal. Tampoco han comparecido los codemandados no recurrentes, las entidades Bierzo Motor, S.A. y Welesa, S.L. y doña María Rosa y doña Julieta .

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de la Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas contra la entidad Bierzo Motor, S.A., doña María Rosa , doña Julieta , la entidad Welesa, S.L. y la entidad Banco Central

Hispano-Americano, S.A. (actualmente Banco Santander Central Hispano, S.A.)

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara sentencia declarando: "... 1º.- La nulidad del contrato privado de cambio de parcela celebrado entre la Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas y la entidad Bierzo Motor, S.A., representada por D. Luis Enrique , en fecha 20 de diciembre de 1.989, por haberse celebrado contraviniendo un mandato o prohibición legal determinante de su nulidad radical o de pleno derecho; 2º.- La nulidad y cancelación de la escritura pública de fecha 29 de diciembre de 1.990 otorgada ante el Notario de Bembibre, D. Emilio Navarro Moreno, bajo el número mil seiscientos de su protocolo, mediante la cual, la entidad Bierzo Motor, S.A., representada por D. Luis Enrique , vendió a las hijas de éste, María Rosa y Julieta , la finca descrita en el hecho primero de este escrito de demanda como la subparcela 13 del Inventario de Bienes de la Entidad Local Menor demandante; 3º.- La nulidad y cancelación de la escritura pública otorgada el día 27 de mayo de 1.991, ante el Notario de Bembibre, D. Emilio Navarro Moreno, por la cual doña María Rosa y doña Julieta declaran la obra nueva en construcción de una nave sobre la finca registral 1.216 (subparcela 13), fundan y constituyen la sociedad mercantil Welesa, S.L. y aportan la mencionada finca y nave a la sociedad anteriormente citada.- 4º.- La nulidad y cancelación de la escritura de Hipoteca de fecha 5 de marzo de 1.993, otorgada ante el Notario de Ponferrada, D. Alberto Sainz de Santa María, bajo el número doscientos cincuenta de su protocolo, suscrita entre la entidad Welesa, S.L., representada por D. Luis Enrique , y la entidad Banco Cental Hispano, S.A.; 5º.- La nulidad y cancelación de las inscripciones registrales 1ª, 2ª y 5ª de la finca registral núm. 1.216, al folio 194 del Libro 9 de la sección 2ª, Tomo 1.488 del archivo, así como de cualquier clase de anotaciones practicadas a favor de las demandadas en el Registro de la Propiedad sobre la mencionada finca.- 6º.- Se declare que la finca descrita en el hecho primero del escrito de demanda como subparcela 13 del Inventario de Bienes de la Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas, cuya descripción coincide con la finca registral núm. 1.216, es propiedad de la Entidad Local Menor; 7º.- Y, en consecuencia, se condene a la entidad WELESA, S.L. a entregar a la Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas el bien inmueble descrito anteriormente propiedad de la demandante; 8º.- Que habiendo sido mi mandante despojada de 1.000 m2 correspondientes a la subparcela 14 del Inventario de Bienes de la Entidad Local, descrita en el hecho séptimo del escrito de demanda, por la entidad WELESA, S.L., se condene a la citada demandada para que deje libre y expedita la citada porción de terreno invadida y a disposición de la Entidad demandante y debiendo declarar la nulidad y cancelación de la Hipoteca, inscripción registral 5ª de la finca registral 1.216, por referirse en parte a porción de terreno propiedad de mi mandante; 9º.- Con condena en costas a las demandadas, por su temeridad y mala fe."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la entidad Welesa, S.L. 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, se dicte "... sentencia en la que se DESESTIMEN INTEGRAMENTE LAS PETICIONES CONTENIDAS EN EL ESCRITO DE LA DEMANDA, e imponiendo las costas del presente juicio a la parte actora."

La representación procesal de la entidad Banco Central Hispanoamericano, S.A. contestó asimismo la demanda, y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado "... se dicte sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda y se absuelva a mi representada de todos y de cada uno de los pedimentos de la demanda, con expresa imposición de las costas causadas...."

Por providencia de fecha 21 de junio de 1996 se acordó declarar en rebeldía a los demandados entidad Bierzo Motor, S.A. doña María Rosa y doña Julieta .

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 31 de diciembre de 1999 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Estimo parcialmente la demanda formulada por la Procuradora Sra. Fra García, en representación de la JUNTA VECINAL DE SANTO TOMÁS DE LAS OLLAS, frente a la entidad BIERZO MOTOR S.A.; Dª María Rosa ; Dª Julieta ; éstos en situación de rebeldía procesal; contra la entidad WELESA S.L., representada por el procurador Sr. Rodríguez González y el BANCO SANTADER CENTRAL HISPANO S.A., representado por el Procurador Sr. Morán Fernández, y en su virtud debo declarar: 1º.- La nulidad del contrato privado de cambio de parcela celebrado entre la Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas y la entidad Bierzo Motor, S.A., representado por D. Luis Enrique , en fecha 20-12-89, por haberse celebrado contraviniendo un mandato o prohibición legal o de pleno derecho.- 2º.- La nulidad de la escritura pública de fecha 29-12-90, otorgada ante el Notario de Bembibre, D. Emilio Navarro

Moreno, bajo el nº de su protocolo 1600, mediante la cual, la entidad Bierzo Motor S.,A., representada por D. Luis Enrique vendió a sus hijas Dª María Rosa y Dª Julieta , la finca descrita en el hecho primero de la demanda, como la subparcela 13 del Inventario de Bienes de la entidad local demandante.- 3º.- La nulidad de la escritura pública otorgada el 27-5-91, ante el Notario de Bembibre, D. Emilio Navarro Moreno, por la que Dª María Rosa y Dª Julieta declaran la obra nueva en construcción de una nave sobre la finca registral nº 1.216 (subparcela 13), fundan y constituyen la sociedad mercantil Welesa, S.L.: y aportan la mencionada finca y nave a la sociedad anteriormente citada.- 4º.- La nulidad de la escritura de hipoteca de fecha 5-3-93, otorgada ante el Notario de Ponferrada, D. Alberto Sainz de Santa María, bajo el nº 250 de su protocolo, suscrita entre la entidad Welesa S.L., representada por D. Luis Enrique , y la entidad Banco Central Hispano S.A.- 5º.- La nulidad y cancelación de las inscripciones registrales 1ª, 2ª y 5ª de la finca registral nº 1.216, al folio 194 del libro 9 de la sección 2ª, tomo 1.488 del archivo, así como cualquier otra anotación practicada a favor de las demandadas en el Registro de la Propiedad de Ponferrada sobre la mencionada finca.- 6º.- Que el dominio de la finca descrita en el hecho 1º de la demanda, subparcela 13 del Inventario de Bienes de la entidad local Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas, con la descripción establecida en la finca registral nº 1.216, pertenece a la parte demandante, condenando a la entidad Welesa S.L. a entregar el citado inmueble a la actora.- Todo ello con ABSOLUCIÓN del resto de la pretensión ejercitada, abonando cada parte las costas procesales causadas a su instancia y las comunes por mitad."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la entidad Banco Santander Central Hispano, S.A., al q\*ue se adhirió en los puntos que estimó perjudiciales de la sentencia apelada la Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas, y sustanciada la alzada, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de León, dictó sentencia con fecha 26 de julio de 2001 , cuyo Fallo es como sigue: "Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por BANCO DE SANTANDER CENTRAL HISPANO contra la sentencia de fecha 31 de diciembre de 1.999, dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Ponferrada , en los Autos de Juicio de Menor Cuantía nº 249/95 , y estimando la adhesión al recurso formulada por la JUNTA VECINAL DE SANTO TOMÁS DE LAS OLLAS, debemos declarar y declaramos que la Junta Vecinal ha sido despojada de 994,75 m2 correspondientes a la subparcela 14 del Inventario de bienes de la Entidad Local, por la entidad Welesa S.L., condenando a la misma a que deje dicha superficie invadida libre y expedita a *disposición de la Junta Vecinal, imponiendo a los demandados las costas de la primera instancia y sin hacer imposición de las de esta alzada.*"

TERCERO.- El Procurador don Mariano Muñiz Sánchez, en nombre y representación de la entidad Banco Santander Central Hispano S.A. formalizó recurso de casación ante la Audiencia Provincial de León, al amparo de lo dispuesto en el *artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* fundado en un solo motivo en el cual cita como infringidos los *artículos 13, 17, 32, 34, 38, 207 y concordantes de la Ley Hipotecaria* , así como los complementarios del Reglamento Hipotecario.

CUARTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 17 de enero de 2006 por el que se acordó la admisión del recurso de casación y, no habiéndose personado la parte recurrida, quedaron los autos pendientes de señalamiento. Al no haber sido solicitada la celebración de vista, ni estimada necesaria por esta Sala, se señaló para votación y fallo del recurso el pasado día 3 de noviembre de 2008 .

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La actora, Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas, término municipal de Ponferrada, interpuso demanda de juicio declarativo de menor cuantía contra la entidad Bierzo Motor S.A., doña María Rosa y doña Julieta , la entidad Welesa S.L. y Banco Central Hispano Americano S.A., en la que tras exponer los hechos y fundamentos jurídicos que estimó de aplicación, terminaba suplicando que se dictara sentencia por la que se declare: 1º.- La nulidad del contrato de cambio de parcela celebrado entre la Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas y la entidad Bierzo Motor S.A., representado por D. Luis Enrique , en fecha 20 de diciembre de 1989, por haberse celebrado contraviniendo un mandato o prohibición legal determinante de su nulidad radical o de pleno derecho; 2º.- La nulidad y cancelación de la escritura pública de fecha 29 de diciembre de 1990 otorgada ante el Notario de Bembibre, D. Emilio Navarro Moreno, mediante la cual, la entidad Bierzo Motor S.A., representada por D. Luis Enrique , vendió a las hijas de éste, María Rosa y Julieta , la finca descrita en el hecho primero de la demanda como la subparcela 13 del Inventario de Bienes de la Entidad Local Menor demandante; 3º.- La nulidad y cancelación de la escritura pública otorgada el día 27 de mayo de 1991, ante el Notario de Membibre, D. Emilio Navarro Moreno, por la cual doña María Rosa y doña Julieta declaran la obra nueva en construcción de una nave sobre la finca registral 1.216 (subparcela 13), fundan y constituyen la sociedad mercantil Welesa S.L. y aportan la mencionada finca y nave a la sociedad citada; 4º.- La nulidad y cancelación de la escritura de hipoteca de fecha 5 de marzo de 1993, otorgada ante el Notario de Ponferrada, D. Alberto Sainz de Santa María, bajo el

número doscientos cincuenta de su protocolo, suscrita entre la entidad Welesa S.L. representada por D. Luis Enrique , y la entidad Banco Central Hispano Americano S.A.; 5º.- La nulidad y cancelación de las inscripciones registrales 1ª, 2ª y 5ª de la finca registral nº 1.216, al folio 194 del Libro 9 de la Sección 2ª, Tomo 1.488 del archivo, así como cualquier clase de anotaciones practicadas a favor de las demandadas en el Registro de la Propiedad sobre la mencionada finca; 6º.- Se declare que la finca descrita en el hecho primero del escrito de demanda como subparcela 13 del Inventario de Bienes de la Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas, cuya descripción coincide con la finca registral núm. 1.216, es propiedad de la Entidad Local Menor; 7º.- Y, en consecuencia, se condene a la entidad Welesa S.L. a entregar a la Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas el bien inmueble descrito anteriormente propiedad de la demandante; 8º.- Que se condene a Welesa S.L. para que deje libre y expedita la porción de terreno de 1000 metros cuadrados, correspondiente a la subparcela 14, que ha ocupado indebidamente, debiendo declarar la nulidad y cancelación de la hipoteca, inscripción registral 5ª de la finca registral 1.216, por referirse en parte a dicha porción de terreno; y 9º.- Se condene en costas a las demandadas por su temeridad y mala fe.

La entidad Welesa S.L. y Banco Santander Central Hispano S.A. se opusieron a la demanda, mientras los demás demandados permanecieron en rebeldía y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Ponferrada, dictó sentencia de fecha 31 de diciembre de 1999 estimando en parte la demanda y acogiendo todos sus pedimentos, salvo el contenido en el anterior nº 8, sin especial declaración sobre costas.

La demandada Banco Santander Central Hispano S.A. recurrió en apelación, adhiriéndose al recurso la actora Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas en cuanto a la pretensión que le había sido rechazada, y la Audiencia Provincial de León (Sección Tercera) dictó nueva sentencia de fecha 26 de julio de 2001 , por la que desestimó el recurso interpuesto por la entidad bancaria y estimó el formulado por vía adhesiva declarando que la Junta Vecinal ha sido despojada de 994,75 metros cuadrados correspondientes a la subparcela 14 del Inventario de Bienes de la Entidad Local, por la entidad Welesa S.L. condenando a esta última que deje dicha superficie invadida libre y expedita a *disposición de la Junta Vecinal, imponiendo a los demandados las costas de la primera instancia y sin especial declaración sobre las de la alzada.*

Contra esta última resolución ha interpuesto recurso de casación la entidad demandada Banco Santander Central Hispano S.A.

SEGUNDO.- El motivo único del recurso alega la infracción de lo dispuesto en los *artículos 13, 17, 32, 34, 38, 207 y concordantes de la Ley Hipotecaria* , así como los complementarios de su *Reglamento, e interesa que se declare la condición de tercero* hipotecario de la entidad Banco Santander Central Hispano S.A. y su plena protección por el Registro de la Propiedad, declarando la validez y eficacia de la escritura de crédito con hipoteca, de fecha 5 de marzo de 1993, otorgada por dicha recurrente y Welesa S.L., así como la validez y eficacia de la inscripción 5ª de hipoteca respecto de la finca registral número 1.216 (hoy 1.216 duplicado) del Registro de la Propiedad nº 1 de Ponferrada, obrante al folio 001, del Libro 29, de la Sección 2ª, Tomo 1.572 de dicho Registro.

La sentencia impugnada niega la protección registral propia del tercero hipotecario a la entidad Banco Santander Central Hispano S.A. con el siguiente argumento (fundamento de derecho segundo, apartado C): «Consta acreditado que Welesa S.L. inmatriculó la finca en fecha 21 de septiembre de 1991 por el cauce del *artículo 205 L.H.* , siendo por tanto aplicable la prevención contenida en el *artículo 207 L.H.* , es decir, que tal inmatriculación no surtía efectos frente a terceros hasta transcurridos dos años desde su fecha, lo que significa que los efectos del *artículo 34 L.H. de protección al tercero* adquirente de buena fe, a título oneroso, quedaron en suspenso hasta el 21 de septiembre de 1993, por lo que el 20 de marzo de 1993, cuando se inscribe en el Registro de la Propiedad la hipoteca, están en suspenso los efectos de la inmatriculación...».

TERCERO.- La sucesión de hechos que resulta relevante en el presente caso es la siguiente:

a) La inmatriculación de la finca, posteriormente hipotecada a favor de Banco Santander Central Hispano S.A., se produjo con fecha 21 de septiembre de 1991, habiendo tenido lugar dicha inmatriculación por la vía del *artículo 205 de la Ley Hipotecaria* , mediante la presentación del título público de su adquisición, con la limitación que en cuanto a terceros se deriva de lo dispuesto en el *artículo 207 de la misma Ley* , según el cual tal inscripción no surte efecto respecto de tales terceros hasta transcurridos dos años desde su fecha.

b) La escritura de hipoteca a favor de Banco Santander Central Hispano S.A. se otorgó el día 5 de marzo de 1993 y tuvo acceso al Registro de la Propiedad el 26 de marzo siguiente, por tanto dentro de los

dos años de suspensión de efectos de la inscripción inmatriculadora.

c) La actora, Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas, presentó demanda por doble inmatriculación referida a la expresada finca con fecha 13 de julio de 1993 (también dentro del plazo de suspensión de dos años previsto en el *artículo 207 LH*), que no fue dirigida contra Banco Santander Central Hispano S.A., la cual fue objeto de anotación preventiva en el Registro de la Propiedad en fecha 21 de abril de 1994 (cuando ya había transcurrido el referido plazo de dos años, que concluía el 21 de septiembre de 1993).

d) La demanda iniciadora del presente proceso, en que la Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas insta la declaración de nulidad de las inscripciones de dominio sobre la finca y de la propia hipoteca, fue turnada al Juzgado el día 18 de mayo de 1995 .

CUARTO.- Sentado lo anterior, la cuestión jurídica que se plantea es la de si Banco Santander Central Hispano S.A. consolidó su situación de tercero hipotecario protegido por la fe pública registral teniendo en cuenta lo dispuesto por los *artículos 205 y 207 de la Ley Hipotecaria* , haciendo ya inatacable su posición jurídica registral y en consecuencia el derecho de hipoteca inscrito.

El *artículo 207 de la Ley Hipotecaria* dispone lo siguiente: «Las inscripciones de inmatriculación practicadas con arreglo a lo establecido en los dos artículos anteriores no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha». Dicha norma, introducida por la *Ley Hipotecaria de 1909* , encuentra su ratio en la excesiva facilidad que la propia Ley Hipotecaria da para lograr la inmatriculación de fincas por medio de título público de adquisición y de certificaciones administrativas de dominio, con la finalidad de adecuar el contenido del Registro a la realidad jurídica; de modo que, ante la necesidad de evitar posibles fraudes, se adopta la medida de suspender la fe pública registral por dos años desde la fecha del asiento, sometiendo al mismo a una especie de período de prueba y abriendo un plazo de impugnabilidad que actúa como llamada al verus dominus para que acuda a desvirtuar la inmatriculación operada, defendiendo así su derecho de propiedad, al tiempo que advierte al adquirente de cualquier derecho real sobre la finca así inmatriculada de que, a pesar de tener la condición de tercero hipotecario, su plena protección no se produce durante dicho plazo y solo será efectiva una vez transcurrido éste. De ahí que dicho "tercero" no queda amparado respecto de la acción reivindicatoria o declarativa de dominio que dentro del referido período de dos años entable el dueño real o sus derechohabientes.

No obstante, transcurridos los dos años sin que, quien se considera verus dominus, haya instado la correspondiente reclamación para destruir la apariencia registral frente a quienes en el Registro aparecen como titulares de derechos inscritos, el tercero hipotecario queda protegido en cuanto a la adquisición de su derecho, sin quedar afectado por una posible anulación del derecho de su otorgante. En consecuencia, transcurrido el plazo sin reclamación dirigida contra él, se consolida la posición del tercero hipotecario de igual forma que si su inscripción se hubiera llevado a cabo una vez concluido el citado plazo.

Así ha ocurrido en el presente caso ya que, inscrito el derecho de hipoteca dentro del período de dos años de suspensión, transcurrió éste en beneficio del tercero hipotecario y se consolidó su derecho con los mismos efectos que en el caso -que señala el recurrente en el desarrollo de su motivo de casación- de que la inscripción de la hipoteca se hubiera practicado cuando el plazo había finalizado.

Del mismo modo se ha de poner de manifiesto que la acción por doble inmatriculación entablada por la Junta demandante, cuyo resultado final no consta, en nada queda afectada por las anteriores afirmaciones ya que ante el fenómeno de la doble inmatriculación no prevalece el derecho del tercero hipotecario y la misma se resuelve según la preferencia que se ostente conforme a las normas de derecho civil (sentencias de esta Sala de 28 enero 1997, 18 diciembre 2000, 11 octubre 2004 y 12 diciembre 2005 , entre otras), alcanzando a éste la eventual cancelación de la inmatriculación indebidamente efectuada.

QUINTO.- En consecuencia procede la estimación del recurso por infracción de lo dispuesto en el *artículo 34, en relación con el 207, ambos de la Ley Hipotecaria* , al no haber sido reconocida a Banco Santander Central Hispano S.A. su condición de tercero hipotecario protegido por la fe pública registral una vez transcurrido el plazo de dos años previsto en el citado *artículo 207, dado que la buena fe del tercero se presume siempre mientras no conste que conocía la inexactitud del Registro, como establece el artículo 34 LH* , y no se ha acreditado que tal inexactitud fuera conocida por la entidad acreedora hipotecaria cuando tal plazo se extinguió, pues desde luego la falta de buena fe del tercero no puede extraerse, como por el contrario afirma el Juzgado y comparte la Audiencia, del mero hecho de haber aceptado la constitución de hipoteca sobre un bien inmatriculado al amparo del *artículo 205 LH, ni de una presunta falta de diligencia por parte del tercero* relacionada con dicha situación.

SEXTO.- De conformidad con lo dispuesto en los *artículos 523 y 710 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881* -aplicable por razones temporales- no procede hacer especial declaración en cuanto a costas causadas en ambas instancias, al subsistir el pronunciamiento de la sentencia recurrida referido a la reducción de la superficie atribuida a la finca litigiosa, que afecta a la ahora recurrente y no ha sido planteado en casación, determinando que las pretensiones de la actora frente a Banco Santander Central Hispano S.A. no han sido totalmente rechazadas. Del mismo modo, por aplicación de los *artículos 394 y 398 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil*, no procede hacer especial declaración sobre las costas causadas en el presente recurso de casación.

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 la representación procesal de Banco Santander Central Hispano S.A. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de León (Sección 3ª) con fecha 26 de julio de 2001 en Rollo de Apelación nº 331/00, dimanante de autos de juicio declarativo de menor cuantía nº 249/95 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Ponferrada a instancia de la Junta Vecinal de Santo Tomás de las Ollas contra la entidad hoy recurrente y otros, la que casamos parcialmente declarando:

1º.- La validez de la escritura de hipoteca de fecha 5 de marzo de 1993, otorgada ante el Notario de Ponferrada D. Alberto Sainz de Santa María, bajo el nº 250 de su protocolo, suscrita entre la entidad Welesa S.L., representada por D. Luis Enrique y la entidad Banco Santander Central Hispano S.A.

2º.- La validez y eficacia de la inscripción 5ª de hipoteca respecto de la finca registral número 1.216 (hoy 1.216 duplicado) del Registro de la Propiedad número uno de Ponferrada, obrante al folio 001, del Libro 29, de la Sección 2ª, Tomo 1.572 de dicho Registro, y

3º.- No haber lugar a especial pronunciamiento sobre costas causadas en ambas instancias y en el 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.