

Id Cendoj: 28079110012009100768
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 2199/2005
Nº de Resolución: 755/2009
Procedimiento: Casación
Ponente: FRANCISCO MARIN CASTAN
Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x DESAHUCIO x
- x APROBACIÓN DEL REMATE (SUBASTA DE BIENES INMUEBLES) x
- x DOBLE INMATRICULACIÓN x
- x RECURSO DE CASACIÓN CIVIL x
- x INTERÉS CASACIONAL x

Resumen:

Desahucio por precario. Doble subasta judicial en procedimientos diferentes de finca doblemente inmatriculadas. Título y modo.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dos de Diciembre de dos mil nueve

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, ha visto el presente recurso de casación por interés casacional interpuesto por el demandante D. Julián , representado ante esta Sala por el Procurador D. Jacinto Gómez Simón, contra la sentencia dictada con fecha 2 de julio de 2004 por la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Lleida en el recurso de apelación nº 107/04 dimanante de los autos de juicio verbal nº 192/03 del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Balaguer, sobre reclamación de finca rústica. Han sido parte recurrida los demandados Dª Silvia y D. Íñigo , representados por la Procuradora Dª Montserrat Navas Raez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 24 de abril de 2003 se presentó demanda interpuesta por D. Julián contra Dª Silvia y D. Íñigo solicitando se tuviera por ejercitada acción reivindicatoria y, previos los trámites legales, se dictara sentencia declarando al actor legítimo propietario de la finca rústica descrita en el hecho segundo de la propia demanda, condenando a los demandados a estar y pasar por tal declaración y a entregar la posesión de la referida finca libre, pacífica y expedita al demandante, con imposición de costas a los demandados y entrega de los frutos percibidos o del valor de los que se hubieran podido percibir desde la fecha del documento nº 4 acompañado con la demanda.

SEGUNDO.- Turnada la demanda al Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Balaguer, dando lugar a los autos nº 192/03 de juicio ordinario, y emplazados los demandados, éstos comparecieron y contestaron a la demanda alegando la inadecuación del procedimiento, por ser procedente el verbal, y solicitando la desestimación de la demanda con imposición de costas al demandante.

TERCERO.- Celebrada la audiencia previa, acordado por auto de 16 de octubre de 2003 que la cuestión litigiosa siquiera sustanciándose por las normas del juicio verbal, desestimado por auto de 12 de noviembre siguiente el recurso de reposición interpuesto por el demandante contra aquel otro auto y continuado el litigio por los trámites del juicio verbal, el Sr. Juez del mencionado Juzgado dictó sentencia con fecha 16 de diciembre de 2003 desestimando íntegramente la demanda, absolviendo de la misma a los demandados e imponiendo las costas al demandante.

CUARTO.- Interpuesto por el demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el nº 107/04 de la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Lleida, dicho tribunal dictó sentencia en fecha 2 de julio de 2004 desestimando el recurso, confirmando la sentencia apelada e imponiendo al recurrente las costas de la apelación.

QUINTO.- Denegado por auto de 27 de septiembre siguiente el complemento de dicha sentencia interesado por el actor-apelante para que se determinara la fecha de la aprobación del remate a su favor, la misma parte anunció recurso de casación contra la sentencia, pero por auto de 22 de octubre siguiente el tribunal denegó tenerlo por preparado y por otro del 3 de diciembre siguiente desestimó el recurso de apelación interpuesto por dicha parte contra el auto denegatorio.

SEXTO.- Interpuesto recurso de queja ante Sala por el actor-apelante, se dictó auto, con fecha 21 de junio de 2005, estimándolo y acordando que el tribunal de apelación diera trámite al recurso de casación por estar amparado en el *art. 477.2-3º LEC de 2000* en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

SÉPTIMO.- Tras dictarse por el tribunal de apelación providencia teniendo por preparado el recurso de casación, el actor- apelante lo interpuso ante el propio tribunal articulándolo en un solo motivo fundado en infracción de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el valor del acta de cesión de remate para la acreditación de la titularidad dominical.

OCTAVO .- Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de los Procuradores mencionados en el encabezamiento, por auto de 27 de mayo de 2008 se admitió el recurso de casación y, a continuación, la parte recurrida presentó escrito de oposición solicitando la íntegra desestimación del recurso con imposición de costas al recurrente.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Marin **Castan**,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La cuestión jurídica que plantea el presente recurso de casación, preparado y admitido por interés casacional en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo (*art. 477.2-3º LEC de 2000*), consiste única y exclusivamente en determinar si, ante un caso de doble inmatriculación de una misma finca rústica subastada en un juicio ejecutivo de la LEC de 1881 y también en un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria del *art. 131 LH*, la propiedad de la finca pertenece al demandante, cesionario del remate en el juicio ejecutivo, o a los demandados, cesionarios del remate en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

La sentencia de apelación ahora recurrida en casación confirmó la desestimación de la demanda razonando que ante un caso de doble inmatriculación debían aplicarse las reglas del Derecho Civil "puro", sin ser decisiva por tanto la fecha de las respectivas inscripciones a favor de las partes litigantes, y que en consecuencia eran los demandados quienes habían adquirido la propiedad conforme al sistema de adquisición mediante título y modo presente en el *art. 609 CC*, ya que la cesión del remate a favor del actor había tenido lugar el 28 de octubre de 1992 pero éste no obtuvo el auto de aprobación del remate hasta el 29 de octubre de 1993, mientras que los demandados lo habían obtenido el 5 de junio del mismo año.

El actor-recurrente, aceptando que el conflicto es de doble inmatriculación y debe resolverse conforme a las reglas del Derecho Civil sin interferencia de los principios hipotecarios, impugna sin embargo dicha sentencia por considerarla contraria a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo según la cual el acta de remate es suficiente para transmitir el dominio porque el auto de aprobación únicamente es exigible para inscribir la adquisición en el Registro de la Propiedad. Como exponente de tal doctrina cita la sentencia de 12 de febrero de 1985 y, sobre todo, la de 24 de junio de 1997, además de la de 13 de octubre de 1998 que reitera lo declarado por la anterior, añadiendo al final de su exposición una referencia a dos sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de este Tribunal Supremo y otra referencia a la equiparación entre subasta judicial y contrato de compraventa en la doctrina científica.

SEGUNDO.- La respuesta casacional al motivo así planteado pasa, en primer lugar, por no admitir la cita de sentencias del orden jurisdiccional contencioso-administrativo como exponentes de la doctrina jurisprudencial que se dice infringida, ya que por "doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo", a los efectos del *art. 477.2-3º LEC de 2000*, debe entenderse única y exclusivamente la de esta Sala de lo Civil, como constantemente se venía declarando respecto del antiguo motivo de casación consistente en "infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia" (*art. 1692-4º LEC de 1881*) y se

sigue declarando hoy respecto del recurso de casación por interés casacional en la modalidad de que aquí se trata; y en segundo lugar, por puntualizar que la cuestión a decidir no consiste en la aptitud de la subasta judicial como título traslativo o idóneo para transmitir el dominio, que es a lo que se refieren tanto las sentencias citadas de la Sala de lo Contencioso-Administrativo como la doctrina científica que se invoca, sino en si ese título es suficiente por sí solo para que se consume la adquisición a favor del rematante o del cesionario del remate o, por el contrario, es necesario algo más, un modo o tradición que, conforme al *art. 609 CC*, el tribunal sentenciador identifica con el auto de aprobación del remate o, más exactamente, con la entrega de testimonio de dicho auto al rematante o al cesionario del remate.

TERCERO.- Entrando por tanto a decidir la verdadera y única cuestión sobre la que ha de pronunciarse esta Sala, es cierto que las sentencias citadas en el recurso parecen autorizar la tesis del actor-recurrente, especialmente la de 24 de junio de 1997 (rec. 1758/93) en cuanto considera que el remate y el pago del precio son eficaces para transmitir la titularidad dominical "aun antes de la expedición del testimonio que sirve para la inscripción", si bien las dos sentencias que cita como precedentes de su criterio de decisión poco o nada tienen que ver con el presente caso litigioso, ya que la de 22 de marzo de 1946 versa sobre una transmisión de créditos y la de 12 de febrero de 1985 trata de la cualidad de propietario de quien se adjudicó una vivienda en subasta judicial a los solos efectos de poder demandar a un arquitecto por los vicios ruinógenos de dicha vivienda. Por su parte la sentencia de 13 de octubre de 1998 (rec. 767/94), también citada en el recurso, transcribe y acepta lo declarado por la de 24 de junio de 1997, pero no como razón causal de su fallo porque, en realidad, tal razón consiste en que en este otro caso el remate había sido suspendido. Y aunque no se cite en el recurso, otra sentencia más reciente, la de 14 de octubre de 2002 (rec. 975/97), tras considerar no pacífica la cuestión de cuándo se adquiere la propiedad de un bien subastado judicialmente y citando las sentencias de 5-1-1899, 28-6-49, 17-2-56 y 29-2-60 como exponentes, entre otras, de la doctrina que en el régimen de la LEC de 1881 anterior a su reforma por la *Ley 10/92* exigía escritura pública para que se consumara la adquisición, señala que "más recientemente esta jurisprudencia ha sufrido un proceso evolutivo, en el sentido de que con la aprobación judicial del remate y la subsiguiente adjudicación que el Juez hace al rematante, no hay obstáculo legal alguno de atribuirle el carácter de tradición simbólica *ficta*", citando como exponentes de esta más moderna corriente jurisprudencial las sentencias de 31 de octubre de 1983, 20 de octubre de 1989, 13 de octubre de 1998 y, especialmente, 1 de julio de 1991 y 11 de julio de 1992.

Sucede sin embargo, en primer lugar, que de estas últimas sentencias citadas por la de 14 de octubre de 2002 no favorecen precisamente al recurrente la de 20 de octubre de 1989 ni la de 1 de julio de 1991, pues la primera exige inequívocamente la tradición para que se produzca la transmisión del dominio, tradición constituida en el caso por la puesta de la finca vendida a *disposición del comprador mediante una cláusula que le autorizaba a disponer de la misma, y la segunda* retrasa al auto de aprobación definitiva del remate el momento de la consumación de la venta, negando que tal momento fuera el de la propia subasta; y en segundo lugar, que tanto la sentencia de 24 de junio de 1997 como todas las demás citadas hasta ahora versan sobre casos muy diferentes del aquí examinado, pues se refieren bien a tercerías de dominio tendentes a alzar un embargo (sentencias de 20 de octubre de 1989, 24 de junio de 1997 y 20 de octubre de 1998), bien al plazo para ejercitar la acción de retracto o al nacimiento de esta misma acción (sentencias de 1 de julio de 1991 y 11 de julio de 1992), bien a la nulidad de la venta judicial pedida por el propio ejecutado (sentencia de 14 de octubre de 2002), bien, como se ha indicado ya, a una transmisión de créditos o a la legitimación para ejercitar la acción de reclamación por vicios ruinógenos (sentencias de 22 de marzo de 1946 y 12 de febrero de 1985).

En cambio, cuando lo planteado en el litigio es un conflicto creado por dos ventas judiciales de una misma finca en sendos procedimientos judiciales, la jurisprudencia de esta Sala mantiene toda la virtualidad del *art. 609 CC* exigiendo algo más que la mera aprobación del remate para la adquisición de la propiedad de la finca subastada por el rematante o el cesionario del remate. Así, la sentencia de 29 de julio de 1999 (rec. 156/95), citando extensamente la de 1 de septiembre de 1997 y también las de 16 de julio de 1982 y 10 de diciembre de 1991, declara que "la consumación venía amparada por el otorgamiento de la escritura pública" y que tras la reforma de la LEC de 1881 por la *Ley 10/92 "la consumación de la enajenación se produce, conforme al artículo 1514*, con la expedición del testimonio del auto de aprobación del remate y demás requisitos (*artículo 1515*)"; la sentencia de 4 de abril de 2002 (rec. 3228/96) puntualiza que la subasta supone una oferta de "venta" (de la finca embargada) que se perfecciona por la aprobación del remate, operando la escritura pública (en el sistema procesal entonces vigente) como "traditio" instrumental para producir la adquisición del dominio; y en fin, la de 4 de octubre de 2006 (rec. 3905/99) reproduce la anterior, añadiendo que "después de la reforma operada por la *Ley 10/1992* el testimonio del auto de aprobación del remate" conforma la operación del acto procesal enajenatorio. Y la misma línea se mantuvo incluso en una tercería de dominio por la sentencia de 1 de septiembre de 1997 (rec. 2423/93) y, años más tarde, en un caso de nulidad de un procedimiento administrativo de apremio solicitada por quien fue propietario de la finca embargada, por la sentencia de 11 de febrero de 2003 (rec. 1835/97), que reprodujo

lo ya declarado por la de 4 de abril de 2002.

CUARTO.- Así las cosas, claro está que la sentencia impugnada, lejos de oponerse a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo pertinente al caso que resuelve, se ajusta plenamente a ella, pues la supresión del requisito de la escritura pública en el régimen de la LEC de 1881 por la *Ley 10/92 no permite olvidar que según el nuevamente redactado párrafo primero del art. 1515* se ponían los bienes a disposición del comprador "junto con el testimonio" del auto de aprobación del remate, de suerte que la entrega de este testimonio era el acto verdaderamente constitutivo de tradición.

Por todo ello procede desestimar el presente recurso no sin resaltar que en el caso examinado, además, los demandados, adquirentes mediante subasta celebrada en fecha posterior pero receptores del correspondiente testimonio antes que el demandante del suyo, no sólo inscribieron su adquisición en el Registro de la Propiedad antes que el demandante sino que, por ende, recibieron una posesión material de la finca litigiosa que el demandante nunca llegó a tener.

QUINTO.- Conforme al *art. 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la LEC de 2000* , procede imponer las costas al recurrente.

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

FALLAMOS

1º.- **DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN POR INTERÉS CASACIONAL** interpuesto por el demandante D. Julián , representado ante esta Sala por el Procurador D. Jacinto Gómez Simón, contra la sentencia dictada con fecha 2 de julio de 2004 por la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Lleida en el recurso de apelación nº 107/04.

2º.- E imponer las costas a la parte recurrente.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **.-Francisco Marin Castan.-Jose Antonio Seijas Quintana.-Encarnacion Roca Trias.- FIRMADO Y RUBRICADO.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Marin **Castan**, 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.