

Id Cendoj: 28079110012010100011  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 225/2006  
Nº de Resolución: 12/2010  
Procedimiento: CIVIL  
Ponente: XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ  
Tipo de Resolución: Sentencia

#### Resumen:

DOBLE VENTA de inmueble. Mala fe del segundo adquirente, que inscribió en el Registro de la Propiedad. Produce la transmisión de la propiedad al primer comprador. RESOLUCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE. No procede, porque el vendedor ha incumplido sus obligaciones esenciales.

### SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiocho de Enero de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados los recursos por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Granada, como consecuencia de autos de juicio ordinario, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Granada, cuyos recursos fueron preparados ante la mencionada Audiencia y en esta alzada se personaron los Procuradores D. Federico Ortíz Cañavate Levenfeld, Dª María Luisa Noya Otero y Dª María Asunción Miquel Aguado en nombre y representación de las mercantiles "PROMOCIONES ALMIJARA 21, S.L.", "PAYNA, S.L." y "METROPOLITANA ADVENTURES, S.L.", siendo partes recurridas todas ellas respecto a los recursos formulados de contrario.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO** .- 1.- La Procuradora Dª Ana Dolores Almécija Ruiz, en nombre y representación de "PROMOCIONES ALMIJARA 21, S.L.", interpuso demanda de juicio ordinario contra "PAYNA, S.L." y "METROPOLITANA ADVENTURES, S.L." y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando se dictara sentencia por la que estimando la demanda 1.- *Se declare la nulidad de la compraventa de "PAYNA, S.L." a favor de "METROPOLITANA ADVENTURES, S.L.", y, en su consecuencia, se anule igualmente el asiento de tal transmisión en el Registro de la Propiedad por simulación absoluta* . 2.- *Se declare igualmente la propiedad de "PROMOCIONES ALMIJARA 21, S.L." sobre el solar objeto de litis*. 3.- *Se condene a "PAYNA, S.L." a otorgar la escritura pública de venta a favor de mi principal, previos los trámites legales oportunos, en los términos previstos en el contrato de fecha 5 de febrero de 2002, sobre la finca que en el mismo se detalla, y dentro del plazo que al efecto señale S.Sª y se acuerde, en su caso, día y hora para el otorgamiento de dicha escritura de venta a favor de mi principal por S.Sª, en sustitución del demandado, de no cumplir éste la condena en el plazo que al efecto se señale*. 4.- *Se condene en costas a las mercantiles demandadas*.

2.- El Procurador D. Jesús Roberto Martínez Gómez, en nombre y representación de "PAYNA, S.L.", contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que *se desestime la demanda interpuesta de contrario y ello con la expresa imposición de las costas a la actora*. Y formulando demanda reconvenzional y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando se dictara sentencia por la que 1º) *Se declare totalmente conforme a derecho la resolución del contrato de compraventa de 5 de febrero de 2002, así como todos aquellos actos o contratos de los que traiga causa, debido al incumplimiento de la demandada reconvenzional*. 2º) *Se le condene al pago de los perjuicios que el incumplimiento ha producido a mi mandante y que serán acreditados por informe pericial*. 3º) *Se impongan las costas de esta demanda reconvenzional a la demandada, PROMOCIONES ALMIJARA, S.L.*

3.- La Procuradora D<sup>a</sup> Isabel Fuentes Jiménez, en nombre y representación de "METROPOLITANA ADVENTURES, S.L.", contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que 1º.- Se declare incompetente por razón del territorio, ya que la acción real inmobiliaria ejercitada por la actora implica que la competencia para conocer de ella incumbe a los Juzgados de la localidad de Motril, en la que se halla la finca reclamada. 2º.- Subsidiariamente a lo anterior dicte sentencia en la que se desestimen íntegramente las pretensiones de la parte actora y se declare la plena validez del título del dominio de mi representada y la plena validez de la inscripción registral existente a su favor, condenando a dicha actora a estar y pasar por ello. 3º.- Se levante o, en su defecto, se modifique la medida cautelar acordada en su día inaudita parte, ante la patente falta de fundamento de la demanda del actor y la ausencia de requisitos legales para haber acordado y, en su caso, mantener la cautela. 4º.- En todo caso, se condene en costas a la parte actora.

4.- La Procuradora D<sup>a</sup> Ana Dolores Almécija Ruiz, en nombre y representación de "PROMOCIONES ALMIJARA 21, S.L.", contestó a la demanda reconvenicional y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que desestimándola íntegramente, se absuelva a mi mandante de las pretensiones deducidas en su contra, con expresa condena al pago de las costas, dada su evidente mala fe y temeridad procesal.

5.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. La Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Granada, dictó sentencia con fecha 9 de noviembre de 2004 , cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLO:** " Que ESTIMANDO la demanda principal formulada por la procuradora Sra. ANA DOLORES ALMECIJA RUIZ en nombre y representación de PROMOCIONES ALMIJARA 21 S.l. frente a PAYNA S.L. representada por el procurador D. JESÚS MARTÍNEZ GÓMEZ y METROPOLITANA ADVENTURES S.L. representada por el procurador D<sup>a</sup> ISABEL FUENTES JIMENEZ con DESESTIMACIÓN de la reconvenición formulada de adverso a instancia de PAYNA S.L. frente a PROMOCIONES ALMIJARA 21 S.L. debo DECLARAR Y DECLARO: - La NULIDAD de la compraventa celebrada entre las entidades "Payna S.L." a favor de "Metropolitana Adventure S.L.", sobre la finca objeto de autos, franja de terreno no inferior a 4.760 m2, calificada urbanísticamente como Unidad de Actuación 8 con la descripción que se apruebe por el Ayuntamiento de Motril, previo Proyecto de parcelación, con la anulación del asiento registral de tal transmisión en el Registro de la Propiedad nº 2 de Motril por simulación absoluta. - La propiedad de la entidad actora "Promociones Almijara 21 S.L." sobre el solar objeto de la litis. Y CONDENAR a Payna S.L. a otorgar escritura pública de venta a favor de la actora principal, previo los trámites legales oportunos, en los términos contractuales obrantes en el documento privado de fecha 5 de febrero del 2002, sobre la finca que en el mismo se detalla, con el apercibimiento de proceder judicialmente de oficio por cuenta de condenado en supuesto de incumplimiento. Procediendo recíprocamente Promociones Almijara 21 S.L. abonar el resto del precio aplazado. Con expresa condena al pago de las costas causadas a los demandados principales, solidariamente. En fecha 26 de noviembre de 2004 se dictó auto de aclaración sobre las costas impuestas.

**SEGUNDO** .- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de la parte demandada, la Sección 4<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Granada, dictó sentencia con fecha 17 de octubre de 2005 , cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLAMOS:** Que revocamos la sentencia apelada en cuanto a la declaración de nulidad de la compraventa de "Payna S.L." a "Metropolitan Adventures S.L." y declarando preferente la compraventa que vincula a la actora con la demandada "Payna S.L." condenamos a ésta a otorgar escritura pública a la actora en los términos contractuales recogidos en el documento privado de fecha 5-2-02, sobre la finca que en el mismo se detalló, procediendo que la actora abone en dicho momento el resto del precio aplazado, cancelándose las inscripciones registrales que impidan las de la compraventa entre actora y demandada "Payna S.L.", sin hacer expresa condena en costas en ninguna de ambas instancias.

**TERCERO** .- 1 .- La Procuradora D<sup>a</sup> Ana Dolores Almécija Ruiz, en nombre y representación de PROMOCIONES ALMIJARA 21, S.L., interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes **MOTIVOS: UNICO** .- Por infracción de normas aplicables al amparo del artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se consideran infringidas los arts. 1261, 1276, 1300, 1302 y concordantes del Código civil y artículo 398 en relación con el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

2.- La Procuradora D<sup>a</sup> Isabel Fuentes Jiménez, en nombre y representación de "METROPOLITANA ADVENTURES, S.L.", interpuso recurso por infracción procesal y de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes **MOTIVOS POR INFRACCION PROCESAL: UNICO** .- Al amparo del artículo 469.1.1º 467.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con los arts. 52 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil . **DE CASACION: UNICO** .- Al amparo del artículo 477.2.2º de la Ley de Enjuiciamiento

*Civil*, en relación con los arts. 477.1 y 479.3 de la misma ley, infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, arts. 1473 del Código civil, 606 del Código civil y 32 y 34 de la Ley Hipotecaria.

3.- El Procurador D. Jesús Roberto Martínez Gómez, en nombre y representación de PAYNA, S.L., interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes **MOTIVOS: PRIMERO** .- Infracción por no aplicación o aplicación indebida de los arts. 1504 y 1091 del Código civil. Se articula a través del cauce casacional previsto en el artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. **SEGUNDO** .- Infracción por no aplicación o aplicación indebida de los arts. 1462 y 1473 del Código civil y los arts. 34, 36, 37 y 40 de la Ley Hipotecaria. Se articula a través del cauce casacional previsto en el artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4.- Por Auto de fecha 24 de junio de 2008, se acordó admitir los recursos por infracción procesal y de casación y dar traslado a las partes recurridas para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

5.- Evacuado el traslado conferido, la Procuradora D<sup>a</sup> María Asunción Miquel Aguado en nombre y representación de Metropolitana Adventures, S.L. presentó escrito de impugnación al recurso interpuesto por Promociones Almijara 21, S.L. Asimismo, el Procurador D. Federico Ortíz Cañavate Levenfeld, en nombre y representación de PROMOCIONES ALMIJARA 21, S.L. presentó escrito de impugnación a los recursos interpuestos por Payna, S.L. y Metropolitana Adventures, S.L. Y la Procuradora D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Luisa Noya Otero, en nombre y representación de "PAYNA, S.L." presentó escrito de impugnación al recurso interpuesto por Promociones Almijara 21, S.L.

6. - No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 19 de enero del 2010, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz**,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** .- La parte demandante en la instancia, PROMOCIONES ALMIJARA 21, S.L., formuló en su día demanda ante el Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia de Granada interesando la declaración de nulidad de la compraventa de un determinado solar celebrada entre las entidades codemandadas, PAYNA, S.L. como vendedora y METROPOLITANA ADVENTURES, S.L. como compradora, con las consecuentes cancelaciones en el Registro de la Propiedad, así como la declaración de propiedad sobre aquel solar y condenar a PAYNA, S.L. a otorgar escritura pública de compraventa a su favor, del mismo solar. Sobre este triple pedimento se ha de partir de que la declaración de nulidad comprende cualquier tipo de ineficacia del negocio jurídico, ya que ni la doctrina ni el propio del Código civil son precisos en la terminología sobre la invalidez o ineficacia; la declaración de propiedad no tiene sentido, ni puede pensarse que se ejercita una acción reivindicatoria o declarativa de dominio ya que ni se alegan los presupuestos de tales acciones (se mantiene la existencia del título de compraventa y la inexistencia de la entrega -modo- de la finca) ni las normas que las fundamentan (esencialmente, el artículo 348 del Código civil); las rectificaciones registrales y el otorgamiento de escritura pública son consecuencia directa de la declaración de ineficacia de aquella compraventa.

El supuesto de hecho en que se basa la acción ejercitada, en síntesis y como declara probado la sentencia de instancia es el siguiente. La aludida sociedad ALMIJARA, por vía de subrogación, indiscutida, vino a ser la compradora de parte (previa segregación) de la finca cuya vendedora era la también mencionada PAYNA, mediante contrato de 5 de febrero de 2002, del que merecen especial mención algunas cláusulas, así la relativa al pago, segunda del mismo, que refleja el modo y plazos de efectuarlo, respecto de cuyo precio al inicio del pleito se ha entregado una importante cantidad y se reflejaban pagarés de vencimientos 5 de mayo de 2002 al 5 de agosto de 2003. En su *cláusula tercera* se desarrollan las actuaciones técnicas, administrativas y jurídicas que la segregación de la finca precisaría llevar a cabo para obtener la finalidad de edificar en los metros comprados dado que según se advierte por otros documentos posteriores se precisaba una cifra de metros superior a los 4.760 m<sup>2</sup> fijados como mínimo, siendo rústico el resto de la finca matriz y sin interés en este litigio. A este propósito se le facultaba ampliamente a la parte compradora para llevar a cabo esas gestiones, con inexcusable colaboración de la vendedora, y específicamente a la "firma de cuantos documentos públicos o privados sean necesarios hasta la obtención del permiso correspondiente". Y en su *cláusula cuarta* se decía textualmente: "la transmisión en escritura pública de la finca o fincas que surgen del proyecto objeto de la presente compraventa...".

La compradora ALMIJARA dirige requerimiento a PAYNA el 23 de septiembre de 2002 a fin de que no obstruya la segregación, lo que hasta cinco veces le había instado y el 14 de noviembre de 2002 alerta a

un posible comprador que ya ella ha comprado anteriormente la finca. A su vez, la vendedora PAYNA dirige el 23 de enero de 2003 requerimiento de resolución del contrato por falta de pago a la compradora ALMIJARA. Tras lo cual, el 21 de febrero de 2003 vende la misma finca a la codemandada METROPOLITANA que inscribe la transmisión en el Registro de la Propiedad.

A la mencionada demanda, la vendedora PAYNA opone reconvencción interesando la declaración de ser conforme a derecho la resolución operada el 23 de enero de 2003, del contrato de 5 de febrero de 2002.

La sentencia objeto de los presentes recursos, de la Audiencia Provincial, Sección 4ª, de Granada, de 17 de octubre de 2005 , revocando en parte la de primera instancia del Juzgado número 4 de la misma ciudad, no dio lugar a la resolución por declarar probado que la conducta de la compradora, demandada reconvenccional ALMIJARA, no fue objetivamente obstativa al cumplimiento de su obligación de pago, ya que estuvo dispuesta a ello, siempre que la vendedora PAYNA no se inhibiera de las obligaciones asumidas en la *cláusula tercera* del contrato. Sí dio lugar al pedimento esencial de la demanda, en el sentido de, aplicando la doctrina de la doble venta y entendiéndolo que no medió buena fe en la compradora METROPOLITANA, la primera compraventa (de ALMIJARA como compradora) es prevalente y se cancelarán las inscripciones registrales contradictorias.

Ante esta sentencia, todas las partes han formulado sendos recursos de casación. El de la demandante, con motivo único insistiendo en que es preciso declarar la nulidad ( *rectius* , ineficacia) de la segunda compraventa evitando así la coexistencia de dos contratos válidos sobre la misma cosa. El de la codemandada, vendedora, PAYNA, insistiendo en los dos motivos del recurso en la resolución del primero de los contratos de compraventa, el celebrado con ALMIJARA. La codemandada METROPOLITANA formula recurso por infracción procesal en el que insiste en lo que mantuvo desde la misma contestación a la demanda, la falta de competencia territorial, si bien nunca interpuso cuestión de competencia por declinatoria; también formula recurso de casación en el que niega la doble venta manteniendo la resolución de la primera y afirma su condición de tercero hipotecario.

**SEGUNDO** .- El recurso de casación que ha formulado ALMIJARA en un motivo único al amparo del *artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* considera infringidos los *arts. 1261, 1276, 1300, 1302 del Código civil* por la razón de que la sentencia de la Audiencia Provincial objeto del recurso declara "preferente la compraventa que vincula a la actora (actual recurrente) con la demandada PAYNA, S.L. lo que -según mantiene en el recurso- "no se sostienen en modo alguno, por cuanto supone que las dos compraventas son válidas por perdurar o subsistir" ( *sic* ) y, añade literalmente "precisamente para impedir tan insostenible postulado está prevista la declaración de nulidad evitando la coexistencia de dos contratos válidos sobre una misma cosa, que es, precisamente, lo que hizo la instancia al declarar nula la segunda compraventa (limitada, lógicamente, al solar objeto de autos que afectaba a la sociedad)".

No es así y el motivo se desestima. Cuando el *artículo 1473 del Código civil* contempla el supuesto patológico de la doble venta o, por mejor decir, la pluralidad de ventas sobre la misma cosa, prevé el conflicto de adquisiciones ya que la cosa múltiplemente vendida debe ser adquirida por uno solo de los compradores y dice exactamente que *si fuera inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro* y, añade la jurisprudencia (sentencia de 1 de junio de 2000, 13 de noviembre de 2009 ) concurriendo el requisito de *buena fe*.

Por tanto, no habiendo buena fe, según ha declarado probado la sentencia de instancia, por parte del comprador en la segunda venta, es prevalente la primera, que reúne todos los presupuestos del contrato y no procede declarar la invalidez y eficacia de la segunda, ya que sus efectos obligacionales entre las partes permanecen y éstas podrán, en su caso, reclamarse las responsabilidades que procedan. Lo que impone el *artículo 1473* es que no transmite la propiedad, sino que ésta se produce a favor del primer contratante, contrato perfeccionado por el consentimiento de las partes, válido y eficaz, sin que obstaculice el segundo la producción del efecto transmisible la propiedad. Es en este sentido en el que debe mantenerse el fallo de la sentencia recurrida, que declara "preferente" a esta última.

En el desarrollo del motivo se hace referencia a la no condena en costas en ninguna de las instancias, pero ello no puede ser objeto del recurso de casación, que no alcanza a las normas procesales y ni siquiera está prevista esta cuestión como motivo del recurso por infracción procesal .

**TERCERO** .- El recurso de casación que ha formulado PAYNA contiene dos motivos aunque uno y otro mantienen la misma argumentación, que no es otra que insistir en su postura de que se produjo la resolución del contrato de compraventa con ALMIJARA por falta de pago del precio y haber ésta recibido el requerimiento resolutorio que prevé el *artículo 1504 del Código civil* .

Sobre la resolución de las obligaciones recíprocas o sinalagmáticas, es preciso matizar la facultad de resolución, por parte del que ha cumplido su obligación recíproca, por el incumplimiento de la del otro sujeto. Ello, conforme a la norma general del *artículo 1124 del Código civil* y a la especial, referida a la falta de pago en la compraventa de bienes inmuebles, del *artículo 1504 del mismo código*. En todo caso, únicamente puede exigirse la resolución a aquel sujeto que ha cumplido su obligación o, con mayor precisión, aquel sujeto que, a su vez, no haya incurrido en incumplimiento de su respectiva obligación; y sólo puede exigirse la resolución a aquel sujeto que, respecto a su propia obligación recíproca (en el caso del *artículo 1504*, el comprador respecto al pago del precio) la incumple, en el sentido de incumplimiento objetivo (así lo destaca especialmente la sentencia de 19 de noviembre de 2009), que provoca la frustración del fin del contrato y la insatisfacción del interés del acreedor.

La sentencia de instancia declara que la compradora, ALMIJARA, venía instando infructuosamente la cooperación indispensable para conseguir la edificabilidad del solar en lo concerniente a la segregación de la franja de terreno vendida, en extensión no inferior a 4.760 m<sup>2</sup>, como dice el contrato inicial, en el que se subrogó la compradora, de 5 de octubre de 2001 y, asimismo, que no puede pensarse en una conducta obstativa al cumplimiento del contrato, produciendo la frustración del mismo, por parte de esta compradora, que siempre estuvo dispuesta al pago. Todo lo cual permanece incólume en casación, ya que la función de ésta no es revisar el supuesto fáctico, sino el controlar la correcta aplicación del ordenamiento jurídico a los hechos declarados probados por la sentencia de instancia, sin hacer supuesto de la cuestión (sentencias de 5 de noviembre de 2009, 20 de noviembre de 2009, entre otras muchas anteriores).

La parte vendedora en el contrato y recurrente ahora en casación, PAYNA, insiste en que vendió 4.760 m<sup>2</sup>, y la compradora ALMIJARA le exige la segregación de 7.260 m<sup>2</sup>. No es así: el contrato original mencionado señala el objeto de la compraventa en estos términos:

*"previa segregación que se efectuará, en parte del lindero Sur, de la finca descrita en el apartado expositivo primero de este documento, una franja de terreno no inferior a 4.760 m<sup>2</sup> y calificada urbanísticamente como unidad de actuación número 8, de la cual se adjunta plano. Tendrá la descripción que se apruebe por el Ayuntamiento de Motril, previo proyecto de parcelación."*

Descripción de la finca vendida, determinable más que determinada, por referencia a una unidad de actuación y a una aprobación municipal: determinación que no ha sido discutida. No puede la entidad vendedora alegar que la situación urbanística prevea una extensión mayor para, simplemente, negar toda la colaboración precisa para aquella segregación y este cumplimiento del contrato.

En consecuencia, no se ha infringido el *artículo 1504 del Código civil* porque el vendedor, requirente de resolución, no ha cumplido sus esenciales obligaciones recíprocas imprescindibles para la entrega de la cosa vendida (finca no inferior a 4.760 m<sup>2</sup>): es decir, no es el sujeto "cumplidor" que pueda exigir la resolución. Tampoco se ha infringido el *artículo 1091* del mismo cuerpo legal que, por otra parte, no es alegable como motivo de casación, por su generalidad, ya que simplemente proclama el principio de *lex contractus* (sentencias de 13 de noviembre de 2000, 22 de enero de 2010). Esto en cuanto al motivo primero, que se desestima.

El motivo segundo vuelve sobre el mismo tema, desde otro punto de vista. Alega la infracción de los *arts. 1462 y 1473 del Código civil* y de los *arts. 34, 36, 37 y 40 de la Ley Hipotecaria* y mantiene que no existe dolo de venta puesto que al celebrarse la segunda venta, con METROPOLITANA, la primera, con la demandante ALMIJARA, estaba ya resuelta. Como se ha dicho, no estaba resuelta: se ha negado en la instancia la declaración de que era conforme a derecho la resolución de este contrato de compraventa, desestimando la demanda reconvenzional y no cabe sustentar este motivo de casación basándose en algo que no ha sido aceptado. En el desarrollo de este motivo se combate la declaración de mala fe de la sentencia de instancia, lo que no cabe aceptar ya que, si bien el concepto de buena o mala fe es un concepto jurídico, los hechos en que se basa aquella declaración son intocables en casación, como se ha dicho y tales hechos están detalladamente relacionados en la sentencia de instancia, que justifican sobradamente la afirmación de que "no medió la buena fe". Por tanto, el motivo se desestima, como el anterior.

**CUARTO** .- La codemandada METROPOLITANA ADVENTURES, S.L. ha formulado recurso por infracción procesal al amparo del *artículo 469.1.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* con un motivo único en el que insiste en que el Juzgado de Granada carecía de competencia territorial en aplicación de la norma del *artículo 52.1.1º de la misma ley* que impone el fuero imperativo, *forum rei sitae*, cuando se ejercitan acciones reales sobre bienes inmuebles.

Aquí se halla el error de la parte recurrente, demandada en la instancia, sobre la competencia territorial. Tal como se dice en la sentencia de la Audiencia Provincial y se ha apuntado aquí, no se ha ejercitado acción real alguna, por más que en el suplico de la demanda conste un pedimento de declaración de dominio que ni se justifica en la demanda, ni tiene sentido ya que toda la *litis* gira alrededor del cumplimiento de un contrato o, por reconvencción, de la resolución del mismo, sin que se discuta el derecho de propiedad que podría resultar, en su caso, del cumplimiento efectivo del contrato pero no la presente sentencia.

Esta misma parte formula recurso de casación en un motivo único conforme al *artículo 477.2.2º* en relación con el *art. 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* por infracción de los *artículos 1473 y 606 del Código civil*, *32 de la Ley Hipotecaria*, respecto a la *doble venta de inmuebles* y *34 de la misma ley*, respecto a las adquisiciones a *non domino*. En el desarrollo de este motivo mantiene que no hubo doble venta, pues la primera había sido resuelta, que no se trata de la misma finca y que es tercero hipotecario; en definitiva, expone la argumentación favorable a su postura, como si de una nueva instancia se tratara. El motivo se desestima porque, en primer lugar, la primera venta no estaba ni está resuelta, como ya se ha dicho; en segundo lugar, sí es la misma finca, en el bien entendido que la que fue objeto de la primera venta se halla dentro de los límites de la segunda; en tercer lugar, no puede hablarse de tercero hipotecario cuando está declarada la mala fe de este adquirente. No se ha infringido, pues, ninguna de las normas del ordenamiento jurídico citadas en el motivo.

**QUINTO** .- Al ser desestimados todos los motivos del recurso por infracción procesal y todos de los recursos de casación, se debe confirmar la sentencia recurrida, conforme disponen los *artículos 476 .3 y 487.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* e imponer las costas de sus respectivos recursos a cada parte recurrente, tal como establece el *artículo 398 .1 en su remisión al 394 .1 de la misma ley* .

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

## FALLAMOS

**Primero** .- QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION interpuesto por la representación procesal de "PROMOCIONES ALMIJARA 21, S.L." contra la sentencia dictada por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Granada, en fecha 17 de octubre de 2005 , que SE CONFIRMA.

**Segundo** .- En cuanto a las costas de este recurso se imponen a la parte recurrente.

**Tercero** .- QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION interpuesto por la representación procesal de "PAYNA, S.L." contra la misma sentencia.

**Cuarto** .- En cuanto a las costas de este recurso se imponen a la parte recurrente.

**Quinto** .- QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR A LOS RECURSOS POR INFRACCION PROCESAL Y DE CASACION interpuestos por la representación procesal de "METROPOLITANA ADVENTURES, S.L", contra la misma sentencia.

**Sexto** .- En cuanto a las costas de estos recursos se imponen a la parte recurrente.

**Séptimo** .- Líbrese a la mencionada Audiencia 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 .- **Xavier O'Callaghan Muñoz.-Jesus Corbal Fernandez.-Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- Rubricados.**- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz** , 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.