



Roj: STS 265/2012  
Id Cendoj: 28079110012012100021  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 89/2009  
Nº de Resolución: 17/2012  
Procedimiento: Casación  
Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER  
Tipo de Resolución: Sentencia

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veinticinco de Enero de dos mil doce.

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 Quinta de la Audiencia Provincial de Oviedo, como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 555/06, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Oviedo; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de **don Imanol**, representado ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Alberto Hidalgo Martínez; siendo parte recurrida don Roman y doña Amelia, representados por el Procurador de los Tribunales don Ángel Rojas Santos.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de don Roman y doña Amelia contra don Imanol.

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 por la que estimando la presente demanda: a) Se declare la existencia de una doble inmatriculación de la finca número NUM000 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo, Tomo NUM001, Libro NUM002, Folio NUM003, con la perteneciente a mis representados, esto es, la finca número NUM004, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo, Tomo NUM005, Libro NUM006, Folio NUM007. - b) Se declare que la finca doblemente inmatriculada es de pleno dominio de Doña Amelia y Don Roman. - c) Se ordene cancelar en el Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo la inscripción de dominio practicada a favor de Don Imanol, que obra al Tomo NUM001, Libro NUM002, Folio NUM003, finca número NUM000, inscripción 2ª; librando al efecto los oportunos mandamientos.- d) Se condene al demandado a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos y, en consecuencia, a entregar la finca reivindicada a mis representados en el estado en que se encontraba el 23 de noviembre de 2005, fecha en la que el demandado tomó posesión de la finca.- e) Se condene al demandado al pago de las costas de este procedimiento si se opusiere a la demanda.*"

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de don Imanol 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, "... *dicte en su día Sentencia, desestimando la demanda íntegramente y con imposición de costas a la parte actora.*"

3.- Convocadas las partes a la audiencia previa, las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 8 de febrero de 2008, cuya parte dispositiva es como sigue: "**FALLO:** *Estimo íntegramente la demanda interpuesta por D. Roman y Dª Amelia, representados por la Procuradora María del Mar Baquero Duro y asistidos por el Letrado José Alberto Bernardo Fernández frente a D. Imanol, representado por la Procurador Marta García Sánchez y asistido por el Letrado Juan Luis Tuero Aller; y en su virtud: 1º.- Declaro la existencia de una doble inmatriculación de la finca número NUM000 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo, Tomo NUM001, Libro NUM002, Folio NUM003, y la finca NUM004, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo, Tomo NUM005,*

Libro NUM006 , Folio NUM007 .- 2º.- Declaro que la finca doblemente inmatriculada es de pleno dominio de D. Roman y Dª Amelia .- 3º.- Ordeno cancelar en el Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo la inscripción de dominio practicada a favor de D. Imanol , que obra al Tomo NUM001 , Libro NUM002 , Folio NUM003 , finca número NUM000 , inscripción 2ª, por doble inmatriculación con la finca nº NUM004 .- Una vez firme esta resolución, líbrese al efecto el oportuno mandamiento por duplicado.- 4º.- Condeno al demandado a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos y, en consecuencia, a entregar la finca reivindicada a los actores en el mismo estado en que se encontraba el 23 de noviembre de 2005, fecha en la que el demandado tomó posesión de la finca.- 5º.- Condeno al demandado al pago de las costas de este procedimiento."

**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación don Imanol , y sustanciada la alzada, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Oviedo, dictó sentencia con fecha 14 de noviembre de 2008, cuyo Fallo es como sigue: "*Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por Don Imanol contra la sentencia de fecha ocho de febrero de dos mil ocho dictada por el Ilmo.Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Oviedo , en los autos de los que el presente rollo dimana, Revocando la sentencia recurrida en el sólo sentido de no proceder expreso pronunciamiento respecto de las costas de la instancia, confirmándola en lo demás.- No procece expreso pronunciamiento respecto de las costas de esta alzada.*"

**TERCERO.-** La Procuradora doña Marta García Sánchez, en nombre y representación de don Imanol , formalizó recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Oviedo, fundado en los siguientes motivos: 1) Por infracción de lo dispuesto en el artículo 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la jurisprudencia que lo interpreta; 2) Por infracción de lo dispuesto en el artículo 1949 del Código Civil y el artículo 36 de la Ley Hipotecaria así como de la jurisprudencia que lo interpreta.

**CUARTO.-** Por esta Sala se dictó auto de fecha 20 de abril de 2010 por el que se acordó la admisión del recurso, así como que se diera traslado del mismo a la parte recurrida, don Roman y doña Amelia , que se opusieron a su estimación bajo la representación del Procurador don Ángel Rojas Santos.

**QUINTO.-** No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 11 de enero de 2012, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller** ,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La cuestión suscitada en el litigio se refiere al supuesto de doble inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad, circunstancia que no es discutida por las partes que, sin embargo, se muestran disconformes acerca de a cuál de ellas ha de corresponder la propiedad del terreno sobre el que existe duplicidad en la inscripción.

La sentencia impugnada considera como hechos acreditados los siguientes:

a) Don Carlos José y su esposa doña Mariola , casados en régimen de sociedad de gananciales, adquirieron de don Baldomero por medio de escritura pública de fecha el 26 de julio de 1968, entre otras, una finca rústica llamada " DIRECCION000 " , en el sitio de Guyame, Concejo de Llanera, que luego por contrato recogido en documento privado de fecha 28 de julio de 1981 vendieron a don Iván por precio de un millón de pesetas que confesaron recibido; quien, a su vez, vendió con pacto de retro a don Silvio por escritura pública de 15 de febrero de 1982, el cual volvió a transmitírsela por escritura pública el 3 de junio de 1982, acudiendo entonces don Iván al medio previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y logrando así la inmatriculación de la finca e inscripción a su nombre el 9 de marzo de 1983, dando lugar a la finca número NUM000 del Registro de la Propiedad de Oviedo, Libro NUM002 , Tomo NUM001 , Folio NUM003 .

b) Dicha finca fue embargada en el juicio de menor cuantía 100/98 del Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Avilés, subastada el 14 de mayo de 2006 y adjudicada por auto de 13 de julio de 2005 a favor de don Imanol , que la inscribió a su nombre el 11 de agosto de 2005.

c) Pero, paralelamente a lo anterior, fallecidos don Carlos José y doña Mariola , respectivamente, el 16 de septiembre de 1981 y el 28 de octubre de 1982, sus herederos inscribieron el 8 de mayo de 1987 la finca antes referida, también al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria , dando lugar a la registral número NUM004 del Tomo NUM005 , Libro NUM006 , Folio NUM007 , que adquirieron por indivisas partes y que vendieron, por medio de sendas escrituras públicas fechadas los días 17 de marzo y 4 de diciembre de 1992, a don Gregorio , que la inscribió a su nombre el 30 de abril de 1993, y que, a su vez, la vendió el 7

de abril de 1999 a don Roman y a doña Amelia , que también procedieron a la inscripción de su título de dominio con efectos de 16 de abril de 1999.

**SEGUNDO.-** Don Roman y doña Amelia interpusieron demanda frente a don Imanol , adquirente de la finca en el citado proceso de ejecución judicial, afirmando la identidad de ambas fincas inscritas y su mejor derecho de propiedad derivado de los títulos o, en su caso, la adquisición de tal derecho por usucapión.

El demandado opuso la eficacia de la venta a su favor, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , alegando que los demandantes no habían promovido oportunamente tercería de dominio, así como su mejor derecho en atención a haber sido adquirida la finca de quien efectivamente era su legítimo propietario al haberla comprado éste a los finados don Carlos José y doña Mariola . .

Seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Oviedo dictó sentencia de fecha 8 de febrero de 2008 , que estimó la demanda y en su virtud dictó el siguiente "fallo":

1º.- Declaro la existencia de una doble inmatriculación de la finca número NUM000 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo, Tomo NUM001 , Libro NUM002 , Folio NUM003 , y la finca NUM004 , inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo, Tomo NUM005 , Libro NUM006 , Folio NUM007 .

2º.- Declaro que la finca doblemente inmatriculada es de pleno dominio de don Roman y doña Amelia .

3º.- Ordeno cancelar en el Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo la inscripción de dominio practicada a favor de D. Imanol , que obra al Tomo NUM001 , Libro NUM002 , Folio NUM003 , finca número NUM000 , inscripción 2ª, por doble inmatriculación con la finca nº NUM004 .

4º.- Condeno al demandado a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos y, en consecuencia, a entregar la finca reivindicada a los actores en el mismo estado en que se encontraba el 23 de noviembre de 2005, fecha en la que el demandado tomó posesión de la finca.

5º.- Condeno al demandado al pago de las costas de este procedimiento.

El demandado recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Oviedo (Sección 5ª) dictó sentencia de fecha 14 de noviembre de 2008 por la cual estimó en parte el recurso a los solos efectos de dejar sin efecto la condena en costas al demandado, confirmándola en todo lo demás sin especial pronunciamiento sobre costas de la alzada.

Contra dicha sentencia ha recurrido en casación dicho demandado.

**TERCERO.-** Parte la sentencia impugnada de la afirmación de que *«por efecto de la doble inmatriculación, de acuerdo con la mejor doctrina, se produce una neutralización de la protección registral, resultando, por efecto de ello, privados los dos contendientes de la eficacia ofensiva de su condición de terceros y, en consecuencia, decayendo el presupuesto de irrevindicabilidad, tanto para uno como para otro, debiendo resolverse la contradicción en el dominio de acuerdo con el Derecho Civil»* (fundamento de derecho segundo). A lo que añade que *«tanto don Iván [causante del demandado] adquirió el dominio en el año 1981, antes de que los herederos de los finados don Carlos José y doña Mariola dispusiesen de la finca, como que el demandado debe ser considerado como adquirente de buena fe, con la consecuencia obligada entonces de que los herederos de los finados dispusieron de lo que no era suyo trayendo causa los demandantes de quien no era dueño del predio, de forma que su adquisición, anulada la fuerza ofensiva de su inscripción tabular en razón de un supuesto de doble inmatriculación, solo deviene irrevindicable, en cuanto adquirentes a non domino, si llegaron a usucapir a su favor y esto es lo que también proclama la sentencia recurrida...»* (fundamento de derecho tercero).

En definitiva la Audiencia considera que, en principio, habría de prevalecer el título del demandado por aplicación de las normas de derecho civil, pero sin embargo no ocurre así ya que, por aplicación de las mismas normas, los demandantes han adquirido el terreno litigioso por usucapión.

**CUARTO.-** Se plantea así una situación similar a la resuelta por la sentencia de esta Sala de fecha 23 de septiembre de 2011 (Rec. 1742/2007 ), que cita la doctrina mantenida en sentencias anteriores. Así la STS 345/2008, de 6 mayo , según la cual *"el fenómeno de la doble inmatriculación resulta frecuente en nuestro derecho inmobiliario registral precisamente por la propia facilidad de los medios de inmatriculación y se produce cuando dos fincas registrales son idénticas entre sí, aun cuando sus respectivas descripciones estén hechas de modo diferente, y también cuando una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta respecto de otra"* . La STS 408/2011, de 3 junio , recogiendo anterior doctrina, añade que *"Tal*



como recoge la reciente sentencia de 13 de mayo de 2011, ésta es una situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad consistente en que una misma finca consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número". Como afirma también la sentencia de 11 de octubre de 2004, "se genera una situación irregular que, como contraria a la exigencia de folio único para cada finca, determina la neutralización de cualquier efecto positivo de la publicidad registral que pudiera derivar de los respectivos asistentes. A ello se refiere el artículo 313 del Reglamento Hipotecario que contempla la situación, regula el trámite, pero a falta de acuerdo, simplemente se reserva a los interesados, titulares registrales contradictorios las acciones de que se consideren asistidos sobre declaración del mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente". A ello se añade por la citada sentencia de 23 septiembre 2011 que, al haberse producido la doble inmatriculación, no se producen todos los efectos que derivan de la inscripción y por tanto, al existir una colisión entre dos folios registrales, la preferencia entre los titulares debe ser determinada en el juicio declarativo correspondiente y de acuerdo con las reglas del derecho civil, aplicándose la preferencia a favor de la parte que ha poseído con las condiciones y durante el tiempo suficiente para adquirir el dominio por prescripción.

**QUINTO.-** El primer motivo del recurso alega la infracción de lo dispuesto por el artículo 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se refiere dicha norma a la "Posterior transmisión de bienes embargados no pertenecientes al ejecutado" y establece lo siguiente:

1. *El embargo trabado sobre bienes que no pertenezcan al ejecutado será, no obstante, eficaz. Si el verdadero titular no hiciere valer sus derechos por medio de la tercería de dominio, no podrá impugnar la enajenación de los bienes embargados, si el rematante o adjudicatario los hubiera adquirido de modo irrevindicable, conforme a lo establecido en la legislación sustantiva.*

2. *Lo dispuesto en el apartado anterior se entenderá sin perjuicio de las acciones de resarcimiento o enriquecimiento injusto o de nulidad de la enajenación.*

La naturaleza sustantiva de dicha norma resulta evidente pese a encontrarse en la Ley de Enjuiciamiento Civil y justifica, por ello, la alegación de su infracción en el recurso de casación. Así, según la misma, el embargo como propio del ejecutado de un bien que no forma parte de su patrimonio no afecta, en principio, a su eficacia y se desplaza hacia el verdadero titular la carga de impugnar la traba mediante la tercería de dominio una vez que el embargo se ha producido. Si no lo hace, el procedimiento de ejecución sigue adelante y puede terminar con la adjudicación de los bienes; siendo así que tal adjudicación no podrá ser impugnada «si el rematante o adjudicatario los hubiera adquirido de modo irrevindicable, conforme a lo establecido en la legislación sustantiva», sin perjuicio, lógicamente, de las acciones de resarcimiento o enriquecimiento injusto o de nulidad de la ejecución.

No obstante, es claro que la situación contemplada por la norma no es la de autos y, en consecuencia, la referida norma no resulta aplicable. Lo regulado en el artículo 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es el supuesto de embargo de un bien como de titularidad del deudor cuando no lo es, exigiéndose entonces al verdadero titular una determinada conducta activa. Pero en un caso como el de la doble inmatriculación, ante el que nos hallamos, resulta que lo realmente embargado ha sido la finca registral nº NUM000, inscrita a nombre del deudor, y no la nº NUM004, inscrita a nombre de los demandantes, con independencia de la coincidencia física entre una y otra, por lo que no podían estos ejercer acción de tercería de dominio aunque hubieran conocido la traba ni podía el Juzgado adoptar previsión alguna según lo establecido por el artículo 593 de la Ley Procesal. La protección que da el artículo 594 al adjudicatario en subasta de la finca embargada al deudor se refiere a la titularidad de la misma, que efectivamente adquiere, pero no sana el defecto en la inscripción, bien esté referido tal defecto a la propia existencia real de la finca o a sus circunstancias físicas, como tampoco decide inexorablemente a su favor la situación de patología registral en que consiste la doble inmatriculación.

En consecuencia, el motivo ha de ser rechazado.

**SEXTO.-** El segundo motivo denuncia la infracción de lo dispuesto por el artículo 1949 del Código Civil y en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria.

La propia parte recurrente parte de la afirmación de que la norma contenida en el artículo 1949 del Código Civil («contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de tercero, sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo») ha sido sustituida por la del artículo 36 de la Ley Hipotecaria.

Establece dicho artículo, entre otras cosas, lo siguiente:

Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo 34, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes:

a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.

b) Siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición. Cuando la prescripción afecte a una servidumbre negativa o no aparente, y ésta pueda adquirirse por prescripción, el plazo del año se contará desde que el titular pudo conocer su existencia en la forma prevenida en el apartado a), o, en su defecto, desde que se produjo un acto obstativo a la libertad del predio sirviente.

Sostiene el recurrente que la aplicación de dicha norma impide apreciar que los demandantes hayan podido adquirir por usucapión, en su perjuicio, la finca de que se trata. Pero nuevamente incide en reclamar la aplicación a favor de su derecho de las normas hipotecarias en un supuesto de doble inmatriculación, olvidando que tal aplicación, de ser procedente, llevaría también a que los demandantes, como titulares registrales de la finca nº NUM004 , pudieran valerse de lo dispuesto en el artículo 35 de la misma Ley Hipotecaria , según el cual *«a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa»*.

Por ello, también este motivo ha de ser desestimado.

**SÉPTIMO.-** La desestimación del recurso lleva consigo la imposición de costas a la parte recurrente ( artículos 394.1 y 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ).

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

## FALLAMOS

Que **DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS no haber lugar al recurso de casación** interpuesto en nombre de **don Imanol** contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Oviedo (Sección 5ª) en Rollo de Apelación nº 333/08, dimanante de autos de juicio ordinario número 555/06 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 8 de dicha ciudad, en virtud de demanda interpuesta por don Roman y doña Amelia contra el hoy recurrente, la cual **confirmamos** y condenamos al recurrente al pago de las costas causadas por su recurso

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Juan Antonio Xiol Rios.- Jesus Corbal Fernandez.- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio **Salas** Carceller.- Encarnacion Roca Trias.- Rafael Gimeno-Bayon Cobos.- Firmado y Rubricado. 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.