

Roj: STS 2831/2014
Id Cendoj: 28079110012014100332
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1486/2012
Nº de Resolución:
Procedimiento: CIVIL
Ponente: XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a uno de Julio de dos mil catorce.

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 11ª de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Masamagrell, cuyos recursos fueron interpuestos por la procuradora Sra. Tejada Marcelino en nombre y representación de DOÑA Angelica .; siendo parte recurrida el procurador D. Jesús Mora Vicente, en nombre y representación de DON Martin .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- El procurador D. Jesús Mora Vicente, en nombre y representación de DON Martin , interpuso demanda de juicio ordinario contra DOÑA Angelica y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando se dictara sentencia por la que 1.- *Declarando la nulidad por falta de objeto de la escritura de donación de fecha 14-2-2007, otorgada ante el notario de Alfafar D. Javier Pablo Monforte Albalt, número de protocolo 555/2007 de la finca registral NUM000 del Registro de la Propiedad de Puzol, Tomo NUM001 , libro NUM002 del Puig, folio NUM003 , entre D. Severino como donante y Doña Angelica , como donataria.* 2. *Subsidiariamente declarando la nulidad de la escritura de donación de fecha 14-02-2007, otorgada ante el notario de Alfafar D. Javier Pablo Monforte Albalat, numero de protocolo 555/2007 de la finca registral NUM000 del Registro de la Propiedad de Puzol, Tomo NUM001 , libro NUM002 del Puig, folio NUM003 , entre D. Severino como donante y Doña Angelica , como donataria, por falta de titulo de propiedad del donante.* 3. *En todo caso se cancele en el Registro de la Propiedad de Puzol, la inscripción 1ª, así como todas las inscripciones posteriores y anotaciones preventivas que hubiere, de la finca registral NUM000 del Registro de la Propiedad de Puzol, Tomo NUM001 , libro NUM002 , folio NUM003 , entre D. Severino como donante y Doña Angelica , como donataria.* 4. *Declarando que el único propietario pleno de la finca objeto del presente procedimiento es DON Martin .* 5. *Se condene a Doña Angelica , a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos y a firmar cuantos documentos públicos sean necesarios para la cancelación en el Registro de la Propiedad del Puzol de la finca registral NUM000 .* 6. *Se condene a Doña Angelica a las costas del procedimiento.*

2.- La procuradora Dª Amparo Lacomba Benito, en nombre y representación de Angelica contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia *conjunta o alternativamente validando la donación efectuada a mi representada, y la declaración de la protección registral de la inscripción practicada, declarando asimismo que la única propietaria en pleno dominio de la finca registral NUM000 del Registro de la Propiedad de Puçol, es mi mandante Angelica , con expresa condena en costas de la parte actora.*

3.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. La lltre. Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Massamagrell, dictó sentencia con fecha 25 de marzo de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLO:** *Estimo la demanda interpuesta por el Procurador D. Jesús Mora Vicente, en representación de D. Martin , contra Dª Angelica , representada por el Procurador Dª Amparo Lacomba Benito, y en consecuencia; 1.- Declaro la nulidad, por falta de objeto, de la escritura de donación de fecha 14 de febrero de 2007, de la finca registral nº NUM000 , inscrita en el*

Registro de la Propiedad de Puzol, tomo NUM001 , libro NUM002 de El Puig, entre D. Severino , como donante y D^a Angelica , como donataria. 2.- Ordeno cancelar en el Registro de la Propiedad de Puzol, la inscripción 1^a, así como todas las inscripciones posteriores y anotaciones preventivas que hubiera, de la finca registral n^o NUM000 entre D. Severino , como donante y D^a Angelica , como donataria. 3.- Declaro que el único propietario de la referida finca es D. Martin . 4.- Condeno a D^a Angelica a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos y a firmar cuantos documentos públicos sean necesarios para la cancelación en el Registro de la Propiedad de Puzol de la finca registral n^o NUM000 . 5.- Condeno asimismo a la expresada demandada al pago de las costas derivadas de este procedimiento

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de D^a Angelica , la Sección 11^a de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 30 de marzo de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLAMOS:** PRIMERO.- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Amparo Lacomba Benito, en nombre y representación de D^a Angelica , contra la *Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Massamagrell el 25 de marzo de 2011 en el Juicio ordinario 34/10.* **SEGUNDO**.- Confirmar íntegramente dicha resolución. **TERCERO**.- E imponer al apelante las costas de esta alzada.

TERCERO .- 1 .- La procuradora D^a Amparo Lacomba Benito, en nombre y representación de D^a Angelica , interpuso recursos por infracción procesal y de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes **MOTIVOS POR INFRACCION PROCESAL:** Inadmitido.- **MOTIVOS DE CASACION:UNICO** .- Se alega concurrencia de interés casacional derivada de la infracción de la doctrina jurisprudencial en aplicación de los siguientes preceptos legales: 480, 622, 633, 634, 635 y 640 del Código civil.

2.- Por Auto de fecha 23 de abril de 2013, se acordó INADMITIR EL RECURSO POR INFRACCION PROCESAL y ADMITIR EL RECURSO DE CASACION y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

3.- Evacuado el traslado conferido, el procurador D. Jesús Mora Vicente en nombre y representación de DON Martin , presentó escrito de impugnación a los recursos interpuestos.

4.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 17 de junio de 2014 , en que tuvo lugar.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- 1.- En el presente caso se cruzan dos acciones declarativas de dominio, la del demandante don Martin cuya demanda iba dirigida ante todo a la declaración de nulidad de la donación hecha a la demandada por la misma persona, ya fallecida, sobre la misma finca. A su vez, la demandada doña Angelica , donataria, al contestar la demanda se opuso a ella e interesó la declaración de propiedad de la misma finca, sin que se tramitara como reconvencción y sin que dieran lugar a ello las sentencias de instancia, por lo que ha recurrido en casación.

2.- Don Severino era propietario de una determinada finca, perfectamente identificada que había adquirido por herencia de su padre, según escritura de 30 octubre 1941.

Dicho propietario vendió esta finca, reservándose el usufructo, al actual demandante, don Martin , en escritura ante notario de fecha 23 diciembre 1987, que no se inscribió en el Registro de la Propiedad pues la finca no había accedido al mismo. Dice así la estipulación primera:

"Don Severino , reservándose el usufructo vende la nuda propiedad a don Martin , quien compra, libre de cargas y al corriente de pago de contribuciones e impuestos."

El mismo propietario don Severino otorgó un poder general donde estaba prevista la autocontratación, en escritura notarial de 4 noviembre 2004, a favor de su sobrina, la actual demandada y recurrente en casación, doña Angelica .

Ésta, en virtud del poder anterior comparece ante notario y, en la representación indicada, dona la finca a ella misma, en escritura de 14 de febrero de 2007. Dice así la cláusula primera:

"Don Severino dona pura, simple y gratuitamente la finca que ha sido descrita en el antecedente I de esta escritura, en pleno dominio a favor de su sobrina doña Angelica , que acepta."

Este donante fallece el 2 junio 2007, con lo cual se extingue el usufructo. La donación se inscribe por inmatriculación en el Registro de la Propiedad el 9 julio 2007.

3.- La sentencia de primera instancia dictada el 25 marzo 2011 por la juez del Juzgado nº 2 de Massamagrell declara la nulidad por falta de objeto de la donación a la demandada doña Angelica con las consecuencias registrales y declara el dominio de la finca a favor del demandante don Martin .

Dicha sentencia estudia con detalle de la identificación de la finca discutida y afirma:

"podemos concluir que existe identidad, siendo pues la finca reclamada por el actor, la que figura inscrita a favor de la demandada en el registro de la propiedad" .

La Audiencia Provincial, Sección 11ª, de Valencia, en sentencia de 30 marzo 2012 , confirma lo anterior, insiste en la nulidad por falta de objeto de la donación y en relación con la protección registral dice:

"Que, en primer lugar, por la parte actora no se ejercitó acción reivindicatoria alguna, sino de nulidad por inexistencia del objeto del título de la actora, habiendo probado que el inmueble cuya nuda propiedad fue transmitida por el causante de la demandante en virtud de compraventa otorgada el 23 de diciembre de 1987 es el mismo cuya transmisión pretende documentar el título de la demandada. En segundo lugar, que en el caso de compraventa de bienes inmuebles, el otorgamiento de escritura pública implica la entrega de la posesión (tradicción instrumental), conforme a lo establecido en el artículo 1.462 del Código civil , sin perjuicio de que habiéndose vendido la nuda propiedad, la posesión que ha de entenderse entregada - no resulta lo contrario de la escritura-, lo es la mediata, considerando que el vendedor se reservó el usufructo y, por tanto, la inmediata. En tercer lugar, que los efectos del artículo 207 de la Ley Hipotecaria se despliegan sobre los terceros que confían en la publicidad del Registro de la Propiedad una vez transcurridos los dos años que el precepto consigna, pero no sobre el propio inmatriculante, como lo es la demandada, pues, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley Hipotecaria la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, amén de no poder perjudicar los efectos derivados del principio de publicidad registral al adquirente anterior a la inmatriculación, ni beneficiarse de ello el que no puede ser calificado como tercero de buena fe de conformidad con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria , al no ser el donatario adquirente a título oneroso".

SEGUNDO .- 1.- La demandada en la instancia, doña Angelica ha formulado el presente recurso de casación en un solo motivo. En él, tras exponer concisamente los antecedentes, alega el interés casacional y alude, aunque no desarrolla, a la identidad de la finca, a la validez de la donación y a la protección registral.

Antes de entrar en el análisis del recurso conviene precisar unos conceptos para salvar ciertas dudas que presentan las sentencias de instancia. Estas son, esencialmente, dos: la que denomina "nulidad por falta de objeto" de la donación (no de la escritura, sino del contrato de donación) en relación con la terminología de "ineficacia"; y la protección registral que merece la inmatriculación y la del tercero hipotecario a título gratuito.

2.- En el caso, como el presente, en que el transmitente (por donación, aquí) no es titular del derecho que transmite porque ya lo había transmitido antes (por venta) no hay falta de objeto, sino de poder de disposición que da lugar a la ineficacia y no a la nulidad, aunque la terminología en esta materia es confusa y poco precisa tanto en el Código civil como en la doctrina e incluso la jurisprudencia, y no puede llevar a rechazar una acción por error terminológico.

El objeto del contrato, al que se refieren los artículos 1261.2º y 1271 del Código civil son las obligaciones de las partes, la realidad y los intereses sobre los que recae y, a su vez, éstos recaen sobre una cosa o servicio, a lo que se denomina también "objeto" posible, lícito y determinado o determinable.

Al plantearse esta cuestión con excesiva frecuencia, esta Sala, en sendos plenos ha fijado la doctrina jurisprudencial en dos sentencias que han sido reiteradas posteriormente. La del 5 marzo 2007 dice, entre otras muchas cosas, refiriéndose al artículo 34 de la Ley Hipotecaria :

"... este precepto ampara las adquisiciones a non domino precisamente porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir la finca..."

Y la de 7 septiembre 2007 reitera:

"A partir de la sentencia del Pleno de esta Sala de 5 de marzo del corriente año (recurso nº 5299/99), dictada con propósito unificador de la jurisprudencia... no cabe ya sostener que la segunda venta sea nula o inexistente por falta de objeto...habrá tenido objeto, la propia finca que se vende".

En consecuencia, la donación no es nula por falta de objeto; objeto sí lo hay: en último término, según lo dicho, la finca que fue vendida (aún con reserva del usufructo) y más tarde (con autocontratación) donada y poco más tarde, fallece el vendedor (usufructuario y donante), extinguiéndose el usufructo.

En el caso presente, la donación de 2007 es ineficaz porque el donante (es decir, su representante que fue la propia donataria) carecía de poder de disposición.

3.- La protección registral, esencial en el Derecho español, no juega a favor de la donataria, demandada en la instancia y recurrente en casación por razón de ser adquirente a título gratuito.

Una de las manifestaciones del principio de presunción de exactitud registral, es fe pública registral, que se halla contenida, además del artículo 32, en el 34 de la Ley Hipotecaria que protege decisivamente al tercero adquirente siempre que reúna los presupuestos, uno de los cuales es que tal adquirente lo haya sido a título oneroso y la demandada, ahora recurrente, adquirió la finca a título gratuito, por donación, y por medio de representación por ella misma, del donante, el cual había vendido muy anteriormente la misma finca.

4.- Es importante advertir que la donataria, sobrina del donante, que realiza como donante representando a su tío (que había vendido anteriormente la finca) en virtud de un poder general que comprende "hacer y recibir donaciones", donación que hace a sí misma, en autocontrato, *no se puede entender que actuó de buena fe*, presupuesto esencial para consagrar toda adquisición a *non domino*.

La persona que carece de buena fe no es tanto el que procede lejos de la recta moral, sino simplemente el que sabe que no le corresponde el derecho, es decir que conoce que el título no justifica el mismo. Y, como dice la sentencia de 13 mayo 2013, *"nunca el Derecho puede dispensar protección a quien carece de buena fe, como principio general"*; esta misma sentencia remacha la idea al decir que *"un adquirente posterior puede ser protegido como adquirente a non domino, siempre que inscriba en el Registro de la Propiedad su adquisición y siempre que medie buena fe"* (aparte del título oneroso). Detalla la sentencia de 11 febrero 2011, que la buena fe:

"No es un estado de conducta como ocurre en las obligaciones y contratos sino de conocimiento: el creer o ignorar si la situación registral es o no exacta, respecto a la titularidad registral: así lo expresa la sentencia de 27 de septiembre de 1996 con remisión a otras anteriores. Y añade la de 22 de diciembre de 2000 que el concepto de buena fe en materia de propiedad y derechos reales consiste, en su aspecto positivo, en la creencia por parte de quien pretende ampararse en la protección registral, de que la persona de quien adquirió la finca de que se trate era dueño de ella y podía transmitirle su dominio y, en su sentido negativo, en la ignorancia y desconocimiento de inexactitudes o de vicios invalidatorios que puedan afectar a la titularidad del enajenante, por lo que carecen de tal cualidad quienes tienen noticia perfecta de la situación extratabular o de las posibles causas capaces de enervar el título de su transferente".

TERCERO .- 1.- El único motivo del recurso de casación, tras la exposición de antecedentes y habiendo sido inadmitido el recurso por infracción procesal, expone tres extremos, aunque en el desarrollo sólo se refiere al segundo.

El primero es la identidad de la finca como presupuesto de la acción declarativa de dominio, lo cual no plantea problemas pues es hecho declarar probado por las sentencias de instancia. El tercero se refiere a la protección registral, de que se ha tratado en el fundamento anterior.

El segundo, único que se ha desarrollado, es la nulidad o validez del título donado y mantiene que sí es válida porque la venta anterior había hecho reserva del usufructo, por lo cual la donación es válida en cuanto al usufructo vitalicio, de que sí era titular. El motivo y, por ende, el recurso, debe ser desestimado.

En primer lugar, porque es una cuestión nueva que no se había planteado en la instancia, ni en primera ni en segunda, ni había sido objeto de debate. Son numerosas las sentencias que se han referido a la cuestión nueva: 18 febrero 2010 (fundamento cuarto) 6 mayo 2011 (fundamento cuarto) 13 julio 2011 (fundamento quinto), 9 febrero 2012 (fundamento noveno). Una cuestión nueva, de ser aceptada en casación, vulneraría el principio de contradicción y vulneraría la proscripción de la indefensión, al quedar la parte contraria imposibilitada de combatirla.

En segundo lugar, porque no tiene sentido la argumentación. La misma persona (don Severino) vende la misma finca a don Martin (demandante) *vende la nuda propiedad, reservándose el usufructo* (texto literal de la escritura) y, años después, a través de su representante, su sobrina doña Angelica (demandada y recurrente) dona a esta misma, la finca: *dona pura, simple y gratuitamente la finca* (texto literal); nada

se dice del usufructo, que evidentemente se mantiene hasta que poco después se extingue por muerte del usufructuario (vendedor y donante): donación y fallecimiento son del mismo año 2007.

No es pensable, ni consta, ni se alude a que donara sólo el usufructo, del que nada se dice en la donación.

CUARTO .- 1.- En consecuencia, se desestima el recurso y se confirma la sentencia recurrida que, a su vez, hacía suya la de primera instancia, en el bien entendido que la terminología de nulidad es inadecuada y se trata de ineficacia por falta de poder de disposición, conceptos que, como se ha dicho, no son precisos ni en las leyes, ni en la doctrina, ni en la jurisprudencia. Y, desde luego, se confirma las declaraciones sobre su efecto en el Registro de la Propiedad y sobre la estimación de la acción declarativa de dominio.

2.- Por razón de la diferencia de la argumentación no procede la condena en costas a la parte recurrente, conforme al artículo 394.1 en su remisión al 398.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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 CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de DOÑA Angelica , contra la sentencia dictada por la Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Valencia, en fecha 30 de marzo de 2012 , que SE CONFIRMA.

Segundo .- No procede condena al pago de las costas a la parte recurrente.

Tercero.- 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 .- Francisco Marin Castan.-Jose Antonio Seijas Quintana.-Francisco Javier Arroyo Fiestas.-Francisco Javier Orduña Moreno.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- 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.