



J.C. Soriano

AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID
SECCIÓN 20ª

SENTENCIA Nº

ES COPIA

Rollo: RECURSO DE APELACION [REDACTED]

Ilmos. Sres. Magistrados:

PURIFICACIÓN MARTÍNEZ MONTERO DE ESPINOSA
RAMÓN FERNANDO RODRÍGUEZ JACKSON
SAGRARIO ARROYO GARCÍA

En MADRID, a diez de noviembre del dos mil nueve.

La Sección 20ª de la Audiencia Provincial de Madrid ha visto, en grado de apelación, los autos de Procedimiento Ordinario nº [REDACTED] del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Valdemoro, seguido entre partes, de una como apelantes D. [REDACTED] y D. [REDACTED], representados por el Procurador D. [REDACTED] y de otra, como apelado D. [REDACTED], representado por el Procurador D. [REDACTED], sobre ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO Y CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL, siendo Ponente el Ilmo. Sr. SAGRARIO ARROYO GARCÍA.

RECEPCIÓN
17 NOV 2009
Artículo 151.2 L.E.C. 1/2000

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan los antecedentes de hecho de la sentencia apelada.

SEGUNDO.- Seguido el procedimiento ORDINARIO nº [REDACTED] por sus trámites legales ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Valdemoro, por el mismo se dictó sentencia con fecha 3 de diciembre de 2007, cuyo fallo dice: "Que ESTIMANDO INTEGRAMENTE la demanda formulada por la Procuradora [REDACTED], en nombre y representación de D. [REDACTED]"





[REDACTED], debo declarar y declaro que la finca [REDACTED] inscrita en el Registro de la Propiedad de Valdemoro, Folio [REDACTED], Tomo [REDACTED], Libro [REDACTED] de Valdemoro y descrita como "Rústica. Tierra en término municipal de [REDACTED], en el paraje [REDACTED] de caber una hectárea [REDACTED]. Linda, Norte, [REDACTED]; Sur, [REDACTED] y [REDACTED]; Este [REDACTED] y Oeste, [REDACTED]. Catastrada al polígono [REDACTED], parcela [REDACTED] es propiedad del demandante [REDACTED], debiendo cancelarse la inscripción registral que contradiga la misma (Finca registral [REDACTED], del Registro de la Propiedad de Valdemoro, [REDACTED], Libro [REDACTED] y folio [REDACTED] del Tomo [REDACTED], Libro [REDACTED] de Valdemoro). Asimismo, DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO INTEGRAMENTE las demandas reconventionales formuladas por la Procuradora [REDACTED] en nombre y representación de D. [REDACTED] Y D. [REDACTED] frente al demandante, absolviendo a éste de las pretensiones ejercitadas en su contra. Firmie la presente resolución, líbrese mandamiento al Registro de la Propiedad de [REDACTED] para la cancelación de la inscripción registral contradictoria con la inscripción del derecho de propiedad del demandante. Todo ello, con expresa imposición a la parte demandada tanto de las costas de la demanda principal como de la demanda reconventional".

TERCERO: Notificada la indicada resolución a las partes, por la representación de la demandados-reconvinientes se interpuso recurso de apelación, alegando cuanto estimaron pertinente, que fue admitido en ambos efectos, dándose traslado del mismo a la parte contraria se presentó escrito de oposición.

CUARTO: Remitidos los autos originales del juicio a este Tribunal, se señaló para llevar a efecto la deliberación, votación y fallo del mismo el pasado día 4 de noviembre de 2009, en que ha tenido lugar lo acordado.

QUINTO: En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.



mediante auto de 20 de enero de 1999, acordó, al amparo del artículo 313 RH, que por el Registro de la Propiedad se extendiera nota expresiva de la doble inmatriculación en las dos fincas registrales, dejando a salvo el derecho de las partes para que en el declarativo correspondiente pudieran ejercitar las acciones sobre el mejor derecho. El actor alega que, pese a la doble inmatriculación, tanto a efectos hipotecarios como de derecho civil puro, el legítimo propietario es el actor, al encontrarse catastrada a su nombre, y nunca lo ha estado a nombre de los demandados ni de sus antecesores, el actor paga el recibo de IBI y el demandante ha tenido la posesión de la finca, desde la compra efectuada por su padre, y ha sido explotada agrícolamente tanto por su padre como por el actor.

1.2.- El demandado D. [REDACTED] se opone a las pretensiones del actor, alegando que es copropietario, junto con las personas que constan en la escritura pública de compraventa, del inmueble objeto del procedimiento, en virtud de escritura de 26 de octubre de 2004, inscrita en el Registro de la Propiedad, y aunque se pretendió el cambio en el Catastro se le denegó por oponerse el titular catastral actual, se formuló acto de conciliación al que no compareció el demandado, pese a estar citado. Se alega que se desconocen los datos que se alegan en la demanda, si bien el catastro no es un registro de derechos, y en cuanto a la doble inmatriculación no es preferente el título más antiguo sino el de mejor naturaleza. Se formula reconvencción ejercitando la acción declarativa de dominio sobre la finca y la reivindicatoria, al haberse adquirido mediante escritura de 26 de octubre de 2004 a su legítimo propietario debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, a título oneroso, de ahí que tenga la condición de tercero hipotecario y que de confirmarse la doble matriculación, debe resolverse a su favor al tener mejor derecho. En los mismos términos se opone el codemandado D. [REDACTED]. Por el demandante reconvenido se opone a las demandas reconvenccionales, por cuanto no procede la entrega de la posesión al no darse los supuestos de hecho y de derecho para que prospere. A su vez, alega su mejor derecho, por cuanto también tiene la condición de tercero hipotecario, como lo fue su padre, por cuanto al adquirirla por herencia la adquiere con el mismo rango y condición que su anterior titular (padre fallecido), y es el actor quien tiene mejor derecho por la fecha prioritaria de inscripción en el Registro de la Propiedad, por ser el real y legítimo poseedor en concepto de dueño desde numerosos años, posesión que nunca se ha tenido de contrario.

1.3.- Para resolver sobre los supuestos de doble inmatriculación, ha de estarse a los criterios reiterados por la jurisprudencia, por todas SSTs 29 de mayo de 1997, 30 de noviembre de 1989 y 18 de diciembre del 2000. Y teniendo en cuenta el historial de las fincas objeto del procedimiento, la finca del actor fue inmatriculada en primer lugar por acta de notoriedad de 11 de julio de 1956, mientras que la de los demandados se inmatriculó el 21 de julio 1965 mediante expediente de dominio. Por otra parte, el demandante adquirió la finca por título de herencia en fecha 19 de febrero de 1992, mientras que los demandados la inscribieron el 3 de diciembre de 2004 en virtud de escritura de compraventa de 26 de octubre de 2004. El actor, también tiene la condición de tercero hipotecario, a los efectos del artículo 34 LH, como adquirente a título gratuito en virtud de sucesión mortis causa, por lo que goza de la misma protección registral que la de su causante o transferente, quién la adquirió a título oneroso de los anteriores titulares registrales. Por todo ello, y tras la confrontación de títulos, ha de acogerse la preferencia o mejor derecho del actor. A mayor abundamiento, de las pruebas practicadas, principalmente del Interrogatorio de las partes y testifical de D. [REDACTED], se acredita que el actor ha venido poseyendo la finca desde el 26 de febrero de 1993, con justo título y buena fe, hasta el 29 de diciembre de 2004, fecha en la que solicitaron la alteración de la titularidad catastral, poniéndose de manifiesto la doble inmatriculación (documento 2 de la contestación), celebrándose acto de conciliación en el Juzgado de Paz de [REDACTED] el 12 de diciembre de 2005 intentado sin efecto. Los demandados reconocen que nunca han tenido la posesión, y de las pruebas se deriva que al menos desde 1991, primero su padre y después el actor, la finca fue objeto de explotación agrícola.

1.4.- En consecuencia, procede la estimación de la demanda en su integridad, lo que conlleva la desestimación de las demandas reconventionales.

2.-El recurso de apelación de los demandados-actores reconventionales se fundamenta, en síntesis, en los siguientes motivos: No procede la doctrina aplicada en la sentencia recurrida, por cuanto ha de estarse a la preferencia de quién ostente la condición de tercero hipotecario, a los efectos del artículo 34 LH, y sólo la ostentan mis representados, por cuanto el actor la adquirió a título gratuito por herencia de su padre.

3.- Por la representación del apelado solicita la desestimación del recurso, la confirmación de la sentencia, y con condena en costas a los apelantes.

SEGUNDO: Vistos los términos del recurso de apelación, se alega en el mismo una cuestión eminentemente jurídica, es decir, si en los supuestos de doble Inmatriculación ha de estarse a favor de quién tenga la condición de tercero hipotecario a los efectos del artículo 34 Ley Hipotecaria, entendiéndose que tal condición sólo les corresponde a los apelantes, al haber adquirido la finca a título oneroso mediante escritura de compraventa de 26 de octubre de 2004, y por el contrario, el actor-apelado la adquirió a título gratuito por herencia de su padre, inscripción de fecha 26 de febrero de 1993.

El recurso de apelación no puede prosperar, si tenemos en cuenta la doctrina jurisprudencial reiterada, que se sintetiza en la STS 12 de diciembre de 2005, recurso 1839/1999 "Sentado lo anterior, el único motivo de casación articulado por la parte recurrente, que invoca la infracción del artículo 34, en relación con el 38, ambos de la Ley Hipotecaria, y de la jurisprudencia de esta Sala, no puede prosperar por las razones que se expresan a continuación. Como ya señalaba la sentencia de esta Sala de 25 de mayo de 1995, resumiendo la doctrina jurisprudencial al respecto, en los supuestos de doble Inmatriculación se han de tener en cuenta los siguientes principios: 1.º No se pueden dar fórmulas genéricas aplicables a todos los casos; 2.º Procede atender primeramente a las normas de Derecho Civil, con prevalencia sobre las de Derecho Hipotecario, dando preferencia a la titulación material sobre la formal; 3.º La preferencia entre dos títulos inscritos debe buscarse en el título civil originario de la adquisición, es decir, alguno de los enumerados en el artículo 609 del Código Civil ; y 4.º Sólo cuando no pueda determinarse la preferencia con arreglo a la norma de derecho civil, se acudirán a los principios registrales, que puedan servir para completar o reforzar las titulaciones, añadiendo un soporte suplementario. Dicha doctrina jurisprudencial estaba ya presente en la sentencia de 18 de junio de 1970 en la cual, invocándose igualmente por la parte recurrente la infracción de los mismos artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria, se decía que «tratándose de un caso de doble inmatriculación de la finca que discuten, el problema no puede decidirse aplicando los preceptos legales que se citan como infringidos, los cuales no operan en tal supuesto, toda vez que los efectos que la inscripción confiere a sus respectivos titulares se neutralizan al ser incompatibles entre sí, debiendo solventar el conflicto conforme a los principios y reglas del

ordenamiento común, y así lo tiene establecido esta Sala, entre otras, en las Sentencias de 10 enero 1962, 31 marzo 1964 y 22 junio 1967 »; e igualmente esta Sala ha sentado como criterio prevalente el de la aplicación de las normas de derecho civil puro para los casos de doble inmatriculación en sentencias, entre otras, de 30 de diciembre de 1993, 30 de septiembre de 1994, 28 de enero de 1997, 18 de diciembre de 2000 y 11 de octubre de 2004. Afirma esta última que «de modo prácticamente unánime, la más moderna jurisprudencia precisa que ese conflicto debe ser resuelto en el proceso declarativo conforme a las normas del derecho civil y no por aquellas del derecho hipotecario que, en otro caso, serían aplicables. La coexistencia de dos asientos incompatibles de igual rango y naturaleza origina la quiebra de los principios rectores del sistema tabular (Sentencias de 16 de diciembre de 1993, 30 de diciembre de 1993, 30 de septiembre de 1994, 28 de enero de 1997, 29 de mayo de 1997, 12 de marzo de 1999, 18 de diciembre de 2000). Entre esas normas aplicables ocupa un lugar la reflejada en la regla "prior tempore, potior est iure", que atiende a la prioridad de toda adquisición válida respecto de la posterior (Sentencia de 29 de mayo de 1997), ya que, en los casos en que la propiedad haya tenido un titular anterior único, en la transmisión que sea segunda en el tiempo el transmitente carecerá de poder de disposición sobre la cosa en cuanto la misma habrá sido adquirida antes por otro como consecuencia del precedente negocio». En igual sentido, la sentencia ya citada de 18 de diciembre de 2000, recoge lo ya expresado por la de 30 de noviembre de 1989 en el sentido de que la doctrina jurisprudencial establece la prevalencia de la inscripción de la finca cuyo dominio sea de mejor condición atendiendo al derecho civil y afirma que «en el campo del derecho civil, son dos los criterios sentados por la doctrina de esta Sala: a) el de la prevalencia de la hoja registral de la finca cuyo dominio sea de mejor condición atendiendo al Derecho Civil, es decir, abstracción hecha de las normas Inmobiliarias registrales; b) el de la prevalencia de la hoja registral de finca cuya Inmatriculación sea más antigua por ser la primera que acudió al Registro en orden al tiempo; ahora bien, del examen de dicha doctrina fácilmente se deduce que la regla general la constituye el primero de los criterios jurisprudenciales». Es cierto, y ello se tiene presente por la Audiencia sentenciadora, que algunas resoluciones de esta misma Sala, en determinados casos y atendiendo a lo ya expresado sobre la imposibilidad de fijar criterios inamovibles para la resolución del conflicto, ha atendido a la condición de tercero hipotecario según el Registro de la Propiedad, que era predicable de uno de los contendientes sin concurrir en el otro (

sentencias de 16 de diciembre de 1993, 1 de marzo y 9 de diciembre de 1997 y 9 de mayo de 2003), pero tal solución, como acertadamente razonaron tanto la Audiencia como el Juzgado, no conviene a supuestos como el presente en que existe una notoria y abrumadora preferencia en cuanto a la inscripción registral de las fincas, ya que la nº... -de la que, por virtud de expediente urbanístico de compensación, nace la nº., que es la litigiosa- que pertenecía a la entidad demandada, tuvo acceso al Registro mediante inmatriculación operada en el año 1.901 y, sin interrupción del tracto sucesivo, pasó a ser de propiedad de...en 1980 por título hereditario -título de carácter gratuito que, por tanto, excluye ciertamente su condición de tercero hipotecario- mientras que la finca nº..., cuyo dominio figura en el Registro de la Propiedad a favor de los actores, fue inmatriculada en el año de 1976 al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y adquirida por ellos mediante compraventa celebrada en el año 1985, causando a su favor la inscripción tercera de fecha 25 de febrero de 1985. De ello se deduce que, conforme a las normas de derecho civil, debe prevalecer la Inmatriculación operada y el título de propiedad creado en el año 1901 que, sin oposición alguna hasta el momento actual, ha servido de fundamento para la adquisición del dominio de la finca registral nº... por los sucesivos adquirentes hasta llegar a la demandada..., sin que ésta pueda verse perjudicada en su derecho, también adquirido con anterioridad al de los actores, por la simple razón de que su acceso a la propiedad se haya producido a título gratuito".

Doctrina que se corrobora por diversas resoluciones de la Audiencia Provincial de Madrid, así la Sentencia Sección 9ª de 21 de enero de 2008, recurso 733/2006 "insiste especialmente la demandada y apelante a través de su recurso en que debe aplicarse al caso el derecho hipotecario, dando preferencia a su título adquisitivo al tratarse de compraventa y conferirle por tanto la condición y consecuente protección de tercero hipotecario conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria , condición que niega a sus oponentes al haber adquirido éstos por título hereditario, que no es oneroso, cuya tesis excesivamente simplista y errada no puede acogerse, pues omite lo dispuesto por el artículo 28 del mencionado texto hipotecario, a cuyo tenor "Las inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado no surtirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante. Exceptuánse las inscripciones por título, de herencia testada o intestada, mejora o legado a favor de herederos forzosos" y Sentencia Sección 13ª de 4 de julio de 2007 recurso 509/2006 "No desconocemos que en algunos casos el Tribunal

Supremo ha atendido a la condición de tercero hipotecario (Sentencias 16 de diciembre de 1993, 1 de marzo y 9 de diciembre de 1997 y 9 de mayo de 2003), mas esa solución excepcional no se acomoda a las reglas generales antes expuestas cuando existe una notoria y abrumadora preferencia (términos empleados en la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2005) en cuanto a la prioridad registral de las fincas,..Preferencia que en el derecho civil se asienta en dos criterios, uno, el de la prevalencia de la hoja registral de la finca cuyo dominio sea de mejor condición atendiendo al derecho civil, es decir, abstracción hecha de las normas Inmobiliarias registrales. Y dos, el de la prevalencia de la hoja registral de la finca cuya inmatriculación sea más antigua por ser la primera que acudió al Registro en orden al tiempo - Sentencias de 30 de noviembre de 1989 y 18 de diciembre de 2000".

Pues bien, con base a esta abrumadora doctrina jurisprudencial, y trasladada al supuesto del recurso, no podemos sino confirmar lo establecido en la sentencia apelada, por cuanto, en primer lugar, aunque no podemos estar a las normas hipotecarias, sin embargo, si tenemos en cuenta el artículo 34 último párrafo de la Ley Hipotecaria "Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente", D. [REDACTED] también tiene la condición de tercero hipotecario, pues si bien la adquirió a título gratuito por herencia de su padre D. [REDACTED], éste la adquirió mediante escritura de compraventa de 24 de septiembre de 1991, inscrita el 19 de febrero de 1992, por lo que D. [REDACTED] tenía la condición de tercero hipotecario, y de tal protección goza su heredero, conforme al precepto citado.

A su vez, conforme a las normas de derecho civil, por cuanto respecto de la prevalencia de la hoja registral de finca cuya inmatriculación sea más antigua por ser la primera que acudió al Registro en orden al tiempo, también corresponde a D. [REDACTED], puesto que la finca fue Inmatriculada mediante acta de notoriedad de 11 de julio de 1956, mientras que la de los apelantes se Inmatriculó en virtud de expediente de dominio a favor de D. [REDACTED] en fecha 21 de julio de 1965.

A su vez, puesto que la adquisición por D. [REDACTED] se produjo en el año 1992 mientras que la de los apelantes se produjo en el año 2004. De igual modo, como se establece en la sentencia apelada, tanto D. [REDACTED] desde 1991, como D. [REDACTED] con posterioridad, han poseído la finca desde sus respectivas adquisiciones, y han venido destinándola a su explotación agrícola.

En consecuencia, el recurso ha de ser desestimado en su integridad.

TERCERO: En cuanto a las costas del presente recurso a los efectos del artículo 398.1 con relación al 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil procede imponerlas a los apelantes.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

LA SALA ACUERDA: Que debemos DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por D. [REDACTED], representados por el Procurador D. [REDACTED] contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Valdemoro, de fecha 3 de diciembre de 2007, y debemos CONFIRMAR la citada resolución en todos sus extremos, y con expresa condena a los apelantes en las costas de la presente alzada.

Al notificarse la resolución procédase conforme a lo establecido en el artículo 248.4 LOPJ.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Notifíquese la presente resolución a las partes y devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia con copia certificada de la misma.

PUBLICACIÓN.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.