

TRIBUNAL SUPREMO*Sentencia 1405/2025, de 13 de octubre de 2025**Sala de lo Civil**Rec. n.º 3851/2020***SUMARIO:**

Doctrina sobre la naturaleza de los principios registrales. Ámbito de aplicación y excepciones. Tercero hipotecario. Fe pública registral. Doble inmatriculación. Neutralización de principios registrales.

Nos encontramos ante un supuesto de doble inmatriculación de fincas, en el que una porción de terreno estaría inscrita en los títulos de propiedad de ambas partes y que el histórico registral de la finca propiedad del demandado, no contiene negocio jurídico oneroso alguno, sino que el trámite sucesivo de la referida finca se ha realizado, siempre, por medio de donaciones y aceptaciones de herencia. Por tanto, no nos encontraríamos ante el supuesto en que se aplica la doctrina de la neutralización recíproca de los principios registrales -cuando la doble inmatriculación dé lugar a la confrontación de varios titulares registrales que ostenten la condición de tercero de acuerdo con lo dispuesto en el art. 34 LH, o cuando dichos titulares ostenten la misma condición adquisitiva al amparo de la Ley Hipotecaria-, sino ante un supuesto distinto, en el que solo uno de los títulos enfrentados, el del actor, accede al Registro a título oneroso y, por ende, ostenta la condición de tercero adquiriente de buena fe, y debe ser protegido por el principio de fe pública registral, frente al que carece de tal condición.

En los supuestos patológicos en el Registro de la Propiedad consistente en que una misma finca consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número, 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.

El criterio que, a falta de una normativa sobre ello, se ha mantenido por doctrina y jurisprudencia es el de prevalencia de la inscripción de la finca, cuyo dominio sea de mejor condición conforme al Derecho civil puro. 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; y ese conflicto debe ser resuelto en el proceso declarativo conforme a las normas del derecho civil y no por aquellas del derecho hipotecario.

Por ello, no cabe la alegación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria ya que el principio de la fe pública registral, aspecto de la general presunción de exactitud registral, se puede aplicar a ambos litigantes y, en consecuencia, queda neutralizado ya que en estos casos hay dos terceros hipotecarios.

La fe pública registral no se extiende a los datos de hecho que consten en la inscripción de la finca, como la superficie o cabida. En efecto, el Registro de la Propiedad es un registro de títulos de derechos reales inmobiliarios y no un registro de fincas, de modo que la presunción de veracidad de la información contenida en sus asientos no opera con respecto a la cabida o superficie y demás datos físicos de los bienes inmuebles inscritos. En otras palabras, la fe pública registral protege la existencia y contenido jurídico de los derechos inscritos, pero no garantiza la exactitud de los datos de puro hecho relativos a la descripción de las fincas.

PONENTE: MANUEL ALMENAR BELENGUER

Magistrados:

JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG
ANTONIO GARCIA MARTINEZ

Síguenos en...



MANUEL ALMENAR BELENGUER
RAQUEL BLAZQUEZ MARTIN

TRIBUNAL SUPREMO
Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.405/2025

Fecha de sentencia: 13/10/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3851/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 30/09/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Procedencia: Audiencia Provincial de Navarra, Sección 3.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: ACV

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3851/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1405/2025

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 13 de octubre de 2025.

Esta Sala ha visto Visto el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación interpuesto por la representación procesal de D. Fermín contra la sentencia núm. 228/2020, de 4 de mayo, dictada por la Sección 3.^a de la Audiencia Provincial de Navarra, en el rollo de apelación núm. 714/2019, derivado de los autos de juicio verbal núm. 792/2018 del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Pamplona. Es parte recurrente D. Fermín, representado por el procurador D. Samuel Martínez de Lecea Baranda y bajo la dirección letrada de D. Fernando Salvide Echeverría, y parte recurrida D.^a Adoracion (sucesora legítima de D. Alfonso), representada por la procuradora D.^a Helena Romano Vera y bajo la dirección letrada de D. José Javier Galar Echaide.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer.

ANTECEDENTES DE HECHO

Síguenos en...



PRIMERO. Tramitación en primera instancia

1.-El procurador D. José Javier Úriz Otano, en nombre y representación de D. Fermín y D.^a Regina, interpuso demanda de juicio verbal, contra D. Alfonso, en la que solicitaba se dictara sentencia:

« [...] por la que:

Estimando íntegramente la demanda, declare la plena propiedad de mi representado sobre la totalidad de la finca NUM000 de Urdax, y que se abstenga el demandado de realizar cualquier actuación que suponga limitación y/o perturbación en el uso y disfrute de la referida finca por mi representado, con todo lo demás que en Derecho proceda, y con expresa imposición de costas a la parte demandada en el presente procedimiento.».

2.-La demanda fue presentada el 18 de octubre de 2018 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Pamplona, se registró como juicio verbal con el núm. 792/2018. Admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-El procurador D. Carlos Hermida Santos, en representación de D. Alfonso, se personó y contestó a la demanda, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Pamplona dictó sentencia núm. 111/2019, de 9 de abril, cuya parte dispositiva es como sigue:

«[...]Se DESESTIMA, INTEGRAMENTE, la demanda formulada por Fermín y Regina contra Alfonso, y en consecuencia, se ABSUELVE libremente a dicho demandado de cuantos pedimentos se contienen en el escrito de demanda, con expresa condena en costas a la parte actora».

SEGUNDO. Tramitación en segunda instancia.

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Fermín. La representación de D. Alfonso se opuso al recurso.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la Sección 3.^a de la Audiencia Provincial de Navarra, que incoó el recurso de apelación núm. 714/2019 en el que, previos los oportunos trámites, recayó sentencia núm. 228/2020, de 4 de mayo, cuya parte dispositiva, literalmente copiada, dice:

«Se desestima el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D. José Javier Uríz Otano en nombre y representación de D. Fermín frente a la sentencia de fecha 9 de abril de 2019 dictada en el procedimiento verbal 250.1.4 seguido ante el Juzgado de Instancia nº 1 de Pamplona/Iruña.».

TERCERO. Interposición y tramitación del recurso de casación.

1.- El procurador D. José Javier Úriz Otano, en representación de D. Fermín, interpuso recurso de extraordinario por infracción procesal y recurso de casación. El primero se fundamenta en los siguientes motivos:

«PRIMERO.- Al amparo de lo dispuesto en el art. 469.1 apartado 2º de la LEC, por vulneración del art. 217.3.

SEGUNDO.- Al amparo de lo dispuesto en el art. 469.1 apartado 2º de la LEC, por vulneración del art. 216 de la LEC.

TERCERO.- Al amparo de lo dispuesto en el art. 469.1 apartado 4º de la LEC, por haberse vulnerado en la sentencia que se recurre el Derecho de Tutela Judicial Efectiva y a no sufrir indefensión previsto en el art. 24 CE.»

Por lo que se refiere al recurso de casación, se articula sobre el siguiente motivo:

«PRIMERO.- Al amparo de lo dispuesto en los arts. 477.1; 477.2.3º y 477.3 de la LEC, por indebida inaplicación en la sentencia que se recurre de lo dispuesto en el art. 34 L.H. en cuanto a la protección del tercero adquirente de buena fe, y por inobservancia de la doctrina jurisprudencial sentada por el Tribunal Supremo en su sentencia nº 144/2015 de 19 de mayo (RJ/2015/2612).»

2.-La Sección 3.^a de la Audiencia Provincial de Navarra, tuvo por interpuesto el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación y acordó remitir las actuaciones a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, con emplazamiento de las partes por término de treinta días.

3.-Recibidas las actuaciones y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, esta Sala dictó auto de 20 de julio de 2022, por el que se admitió el recurso y se acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

4.-Previo el oportuno traslado, por la representación procesal de la parte recurrida, se presentó escrito de oposición al recurso presentado de contrario.

5.-Por providencia de 4 de julio de 2025 se designó nuevo ponente al que lo es en este acto y al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 30 de septiembre de 2025, en que ha tenido lugar con el resultado que seguidamente se expresa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de antecedentes relevantes.

1.-Según se refiere en la demanda, D. Fermín, en su condición de propietario de una finca conocida como DIRECCION000, sita en el DIRECCION001, término de Urdax, finca registral nº NUM000 del Registro de la Propiedad nº 5 de Pamplona, ejerce una acción declarativa de dominio en relación con dicha finca (en realidad, una acción reivindicatoria sobre una superficie de 450 m², que se dice forma parte de aquélla), frente a D. Alfonso, titular de la parcela colindante por el Norte.

La pretensión planteada se fundamenta en que: (i) el demandante compró la finca en escritura pública de 24 de noviembre de 1982 a D. Jon, que a su vez la había adquirido, mediante escritura de compraventa de 15 de mayo de 1981, de D. Ángel Jesús, el cual la recibió a título de herencia de su padre, D. Gustavo; (ii) la finca se inmatriculó en fecha 12 de julio de 1982, al amparo del art. 205 LH, por D. Jon, como finca nº NUM000, folio NUM001, del tomo NUM002, libro NUM003 de Urdax, inscripción NUM004.^a, en la que se indica una superficie de 1.256,40 m², que es la misma que presenta hoy y que incluye el terreno de 450 m² que se extiende hasta la casa del demandado; (iii) D. Alfonso, titular de la finca que linda con la del actor, viene realizando actuaciones que impiden que el actor pueda disfrutar de la pacífica posesión de su propiedad y se ha apropiado sin derecho alguno de la expresada superficie de 450 m²; y (iv) la descripción de ambas fincas contenida en los respectivos títulos y en la documentación registral y catastral aportada acreditan que la parcela en cuestión pertenece al demandante.

Respecto de este último punto, se alega que la titulación del demandado solo hace referencia a los 450 m² discutidos en su inscripción NUM005.^a, al indicar el demandado que parte de la parcela NUM006 formaría parte de la finca que habría adquirido por donación, sin que en las inscripciones previas se mencionara que lindaba al Sur con DIRECCION000, mientras que el título y la historia registral de la finca del actor siempre habría reflejado una superficie de 1246,40 m².

2.-El demandado se opone a la demanda y solicita su desestimación. Sostiene que es el legítimo dueño de la porción de terreno de 450 m², colindante al edificio de su propiedad y que forma parte de la finca nº NUM007, inscrita en el Registro a su nombre y previamente al de sus causantes desde 1890, por lo que ostenta mejor derecho al ser su título más antiguo, a lo que

Síguenos en...



se añade la existencia de signos de dominio consistentes en la apertura de ventanas en la fachada de su casa que da a la finca, y el hecho de que disfruta de la posesión a título de dueño desde que hay constancia. Por el contrario, la finca del demandante carecería de historia registral al haber sido inscrita al amparo del art. 205 LH apenas unos meses antes de su adquisición por el demandante y derivar su descripción registral de la simple manifestación del titular que realizó la adecuación descriptiva conforme al Catastro.

3.-La sentencia de primera instancia, después de señalar que la acción que se ejercita no es una declarativa de dominio sobre la finca en cuestión, sino una acción reivindicatoria sobre el trozo o franja de terreno de 450 m², ubicada en la colindancia entre ambas fincas, y, por tanto, que el conflicto consiste en una confusión de linderos, desestima la demanda al considerar que el actor no ha acreditado los requisitos exigidos para el éxito de dicha acción, esto es, la titularidad del terreno que reclama y la identificación del objeto del que considera ha sido desposeído, puesto que lo cierto es que los dos títulos inscritos en el Registro de la Propiedad atribuyen la titularidad de la porción de terreno discutida a las partes en litigio.

4.-Disconforme con esta resolución, la parte demandante presentó recurso de apelación, que fue desestimado.

La Audiencia comienza por descartar la supuesta alteración de la acción ejercitada y la infracción del principio de justicia rogada y de las exigencias de motivación, congruencia y exhaustividad. Acto seguido, analiza el historial registral de ambas fincas, que arroja el siguiente resultado:

i) Respecto a la finca del demandante:

«1.- Se inmatriculó en fecha 12/7/1982 por D. Jon al amparo del art. 205 Ley Hipotecaria. En la inscripción se indicaba que la adquiría a título de compra a D. Ángel Jesús y que éste la había adquirido de su padre por donación. Se inmatriculó con una superficie de 1256,40 m², coincidente con la catastral (parcela NUM006).

»2.- En fecha 24/11/1982 el referido titular vende la finca al demandante que la adquiere para su sociedad conyugal causando así la inscripción NUM008».

ii) Y por lo que se refiere al historial registral de la finca del demandado, la sentencia explica:

«1.- La inscripción 1^a data del 21 de abril de 1890 y se practicó en virtud de expediente posesorio iniciado por Doña Eugenia, que carecía de título escrito de dominio, ofreciendo información testifical con arreglo a la Ley Hipotecaria entonces vigente (Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 modificada en este punto por Ley de 17 de julio de 1.877), para acreditar que se hallaba poseyendo en nombre propio la finca desde el día veinticinco de junio de mil ochocientos ochenta y cinco, en que la había adquirido por donación de su madre Doña Carlota. Se describía la edificación existente en la finca, así como los terrenos adyacentes que formaban parte de la misma entre los cuales se incluía por la parte Sur un funeral de cuatro áreas y cincuenta centíreas, es decir 450 m²). Siendo sus linderos: por Norte, con la casa de DIRECCION002; Sur y Poniente, con la misma casa de DIRECCION002, y por Este, con la de Esteconeja. Igualmente se indicaba que "a título de dueña paga la contribución correspondiente a la misma, la cual le ha sido tenida en cuenta al fijar la última cuota de los impuestos repartidos".

»2.- La inscripción NUM009 de 4 de diciembre de 1.961 efectuada en virtud de una escritura otorgada el veintiséis 26 de junio de 1.916, sin variar la descripción de la finca, deja constancia de la conversión de la inscripción NUM004 de posesión en inscripción de dominio y de la donación de la Casa efectuada por Doña Eugenia en unión de su esposo a favor de su hija Custodia.

»3.- La inscripción NUM010 datada en 1.983, da cuenta de la donación de esta finca a D^a Julieta, designada sucesora de los anteriores titulares registrales.

»4.- La inscripción NUM011 fechada el 29 de diciembre de 2008 consigna la adquisición hereditaria del demandado al haber fallecido su tía, anterior titular registral, designándole heredero universal. Se mantiene la descripción y lindes de la inscripción NUM004 a , incluyendo el feneral de la parte Sur, pero se añade que "Es la parcela NUM012 del polígono NUM004, parcelas DIRECCION003, NUM013, NUM014, NUM015 y NUM016 del polígono NUM004, Y según manifiesta Don Alfonso, parte de la parcela NUM017 del Polígono NUM004".».

A la vista del historial registral, la Audiencia concluye que, contra lo que se sustenta por el apelante, de la documentación aportada se desprende que la porción de terreno en discusión estaría incluida en ambas propiedades. En consecuencia, al tratarse de una doble inmatriculación, siquiera parcial, se neutraliza la protección registral que a los respectivos titulares dispensan las inscripciones contradictorias y el conflicto ha de ser resuelto con arreglo a las normas de Derecho Civil puro, excluyendo la consideración de las de índole registral.

Afirmado el marco jurídico de referencia, la Audiencia considera que, desde una perspectiva de puro derecho material, la prueba practicada no demuestra el dominio de la parte apelante sobre la franja de terreno en disputa entre las partes, puesto que:

«En el caso de autos los títulos originarios mediante los cuales se obtuvo la inmatriculación de las fincas respectivas de las partes no son determinantes de un mejor derecho considerados en sí mismos, puesto que en ambos casos obedecen a expedientes registrales para dotar de título inscribible a quienes no ostentaban (o decían no ostentar) título documental de adquisición del dominio, en el caso de la finca del demandado el antiguo expediente posesorio y en el del demandante el expediente del también antiguo art. 205 LH.

»No obstante, en la sentencia dictada por este Tribunal de Apelación en fecha 4 de junio de 1984 en el procedimiento de desahucio por precario instado por el aquí demandante/apelante frente a la causante del demandado en el dominio y su marido, se hace referencia a títulos originarios anteriores documentados en escrituras públicas, en concreto respecto a la finca del demandado una primera escritura de 15/2/1848 en la que ya se mencionaba, además de la edificación de la "DIRECCION004", una huerta, un caseta y dos fenerales a los lados y otra de capitulaciones matrimoniales datada el 25/6/1885 por la que la titular conforme a la anterior escritura donaba a su hija Doña Eugenia -quien como antes referimos luego acudiría al expediente posesorio para inscribir la posesión convertida luego en dominio por transcurso del tiempo sin oposición- la DIRECCION004, mencionándose en la misma, los dos fenerales uno al Norte y otro al sur, éste último de 4 áreas y 50 centíreas (450 m²).

Por el contrario en esa misma sentencia se consigna que D. Ángel Jesús -esto es, el primer titular identificado en la inscripción primera de la finca del actor de quien se decía que habría adquirido tal finca "por donación de su padre"- acudió como testigo en el juicio de precario afirmando que no tenía más título que "una carta de su padre"; así mismo refiere la sentencia, en base a la prueba practicada, que la finca del aquí y allí demandante se encontraba catastrada en 1933 a nombre de una persona que marchó a América sin dejar a nadie en Urdax, consignándose a posteriori en la hoja catastral "Admon.de Ángel Jesús", designación con la que aparecería posteriormente en el catastro de 1951, figurando siempre eso sí con una extensión de 1172 o 1173 m².

Esta misma sentencia razonaba, viendo a reconocer la doble inmatriculación parcial y, en cuanto aquí interesa, que a favor de la parte allí demandada (la tía del demandado, antecesora de éste en el dominio inscrito) existían títulos de carácter público enlazados desde 1848, títulos que "afectan al menos en una parte considerable a la finca objeto del pleito" así como que el feneral en la parte Sur de la finca de la allí demandada estaba "necesariamente incluido" en la finca adquirida por el demandante Sr. Fermín.

[...] No cabe duda pues que la inmatriculación inicial es mucho más antigua (en 92 años en concreto) en el caso de la finca del demandado que la del demandante y que su mejor derecho sobre la porción de 450 m² en disputa se encuentra incluso asentado en títulos anteriores de

naturaleza pública frente a los de naturaleza puramente catastral relativos a la finca hoy inscrita a nombre del demandante, sin que por otra parte conste que durante todos esos largos años (casi 140 si atendemos a la primera escritura pública antes mencionada) hubiera habido confrontación sobre el dominio de los causantes del demandado sobre la porción de terreno discutida durante años.

[...] La posesión de la franja de terreno en disputa por parte de los propietarios de la DIRECCION004 fue apoyada por la prueba testifical practicada y al menos la posesión de hecho por aquéllos lo fue también por el propio demandante al interponer, poco después de adquirir su finca, el procedimiento de desahucio por precario resuelto en segunda instancia por la sentencia de este Tribunal que hemos referido.».

5.-El demandante interpone contra la sentencia de apelación recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación, que articula sobre tres motivos y un motivo, respectivamente.

SEGUNDO.- Recurso extraordinario por infracción procesal. Motivos primero y segundo.

1.-Formulación de los motivos. Al amparo del art. 469.1.2.º LEC, en el motivo primero se denuncia la vulneración del art. 217.3 LEC, en cuanto a la carga de la prueba de la parte demandada, habida cuenta que la misma no ha probado ni demostrado la titularidad de los 450 m² discutidos, mediante títulos originarios y anteriores documentados en escrituras públicas cuando es quien tiene la disponibilidad o facilidad probatoria respecto de este particular al ser la que tiene acceso a dichos títulos originarios por haber sido otorgados en su día, por y para su familia.

En el desarrollo del motivo afirma que la sentencia recurrida se sirve de la dictada por la propia Audiencia en fecha 4 de junio de 1984 para indicar que, en dichos autos, constaban documentos de naturaleza pública que databan de 1848 y que atribuían a la parte demandada la titularidad de la porción discutida, siendo así que dicha parte demandada no ha aportado dichos documentos ni se remitió a efectos probatorios a los autos que concluyeron en la citada sentencia. De este modo, la Audiencia ha suplido la insuficiencia probatoria de la demandada, con infracción del citado precepto.

También al amparo del art. 469.1.2.º LEC, el segundo motivo denuncia la vulneración del art 216 LEC, puesto que la sentencia resuelve la presente controversia amparada en una documental que no obra en los presentes autos, y a la que tampoco se remitió la parte demandada, con infracción de los principios de justicia rogada y de aportación de parte que rigen el proceso civil.

Dada la conexión que se aprecia entre los dos motivos, procede examinarlos conjuntamente.

2.-Decisión de la sala. Ambos motivos deben ser desestimados por las razones que seguidamente se exponen.

Nos encontramos con una sentencia firme, dictada en un procedimiento de desahucio por precario seguido en el año 1984 entre las mismas partes (el hoy demandante frente a la causante del hoy demandado y su marido), y en la que se contienen las siguientes afirmaciones: (i) la existencia de «títulos originarios anteriores documentados en escrituras públicas, en concreto respecto a la finca del demandado una primera escritura de 15/2/1848 en la que ya se mencionaba, además de la edificación de la "DIRECCION004", una huerta, un caseta y dos fenerales a los lados y otra de capitulaciones matrimoniales datada el 25/6/1885 por la que la titular conforme a la anterior escritura donaba a su hija Doña Eugenia [...] la DIRECCION004, mencionándose en la misma, los dos fenerales uno al Norte y otro al sur, éste último de 4 áreas y 50 centíáreas (450 m²)», (ii) a favor de «la parte allí demandada [...] existían títulos de carácter público enlazados desde 1848, títulos que "afectan al menos en una parte considerable a la finca objeto del pleito"»; y (iii) el «feneral en la parte Sur de la finca de la allí demandada estaba "necesariamente incluido" en la finca adquirida por el demandante Sr. Fermín».

De ahí, la citada sentencia, recaída en el procedimiento de desahucio por precario, concluía que (i) existe una doble inmatriculación parcial; (ii) la inmatriculación inicial es mucho más antigua en el caso de la finca del demandado que la del demandante; y (iii) su mejor derecho sobre la porción de 450 m² en disputa se encuentra incluso asentado en títulos anteriores de naturaleza pública frente a los de naturaleza puramente catastral relativos a la finca hoy inscrita a nombre del demandante. A lo que la resolución añade que no consta que durante los casi 140 años transcurridos desde la primera escritura (1848) hubiera habido confrontación sobre el dominio de los causantes del demandado sobre la porción de terreno discutida.

Ciertamente, a diferencia de lo que sucede tras la entrada en vigor de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, en que la sentencia que pone fin al procedimiento de desahucio por precario produce efectos de cosa juzgada (sentencias 691/2020, de 21 de diciembre, 502/2021, de 7 de julio, y 605/2022, de 16 de septiembre), bajo la vigencia de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, la sentencia carecía de tales efectos.

Ahora bien, ello no significa que la sentencia no tuviera efecto alguno. Una cosa es que pudiera acudirse a un procedimiento plenario, en el que, previa la práctica de la prueba que se considerara pertinente, fuera posible llegar a conclusiones distintas sobre determinados aspectos fácticos, y, otra muy distinta que la ausencia de cosa juzgada implique que puedan desconocerse afirmaciones que se limitan a constatar un hecho y que, en principio, no dejan margen a la valoración o interpretación, como por ejemplo que en el procedimiento figuran aportadas dos escrituras, de fecha 15 de febrero de 1848 y 25 de junio de 1885, en las que se menciona que la finca del demandado tenía dos fenerales, uno al Norte y otro al Sur, este último de 4 áreas y 50 centiáreas.

Desde el momento en que la referida sentencia de precario fue dictada por el mismo tribunal que ahora conoce del procedimiento plenario, nada impide que el órgano traiga a colación la resolución que pronunció en el pleito anterior, seguido entre las mismas partes, en cuanto que pueda contribuir a esclarecer la cuestión controvertida y no haya sido desvirtuada por la prueba practicada.

Recordemos que, a efectos de prueba en el proceso, las sentencias tienen la consideración de documentos públicos (art. 317.11.^º LEC), que hacen «prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella» (art. 319.1 LEC).

Aunque con los matices que se derivan del carácter sumario del procedimiento ex LEC 1881, el principio de seguridad jurídica determina que, como ha declarado el Tribunal Constitucional y las diferentes Salas del Tribunal Supremo, unos mismos hechos no pueden existir y no existir. Así, la sentencia del Tribunal Constitucional 158/1985 ya señaló:

«A los más elementales criterios de la razón jurídica repugna aceptar la firmeza de distintas resoluciones judiciales en virtud de las cuales resulte que unos mismos hechos ocurrieron y no ocurrieron, o que una misma persona fue su autor y no lo fue. Ello vulneraría, en efecto, el principio de seguridad jurídica que, como una exigencia objetiva del ordenamiento, se impone al funcionamiento de todos los órganos del Estado en el art. 9.3 C.E. Pero, en cuanto dicho principio integra también la expectativa legítima de quienes son justiciables a obtener para una misma cuestión una respuesta inequívoca de los órganos encargados de impartir justicia, ha de considerarse que ello vulneraría, asimismo, el derecho subjetivo a una tutela jurisdiccional efectiva, reconocido por el art. 24.1 C.E., pues no resulta compatible la efectividad de dicha tutela y la firmeza de pronunciamientos judiciales contradictorios. Frente a estos, por tanto, ha de reconocerse la posibilidad de emprender la vía de amparo constitucional, en el supuesto de que ningún otro instrumento procesal ante la jurisdicción ordinaria hubiera servido para reparar la contradicción.».

La sentencia del Tribunal Constitucional 192/2009, de 28 de septiembre, insiste en relación con esta cuestión:

«Este Tribunal ha reiterado que la existencia de pronunciamientos contradictorios en las resoluciones judiciales de los que resulte que unos mismos hechos ocurrieron y no ocurrieron no sólo es incompatible con el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE), sino también con el derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), pues no resultan compatibles la efectividad de dicha tutela y la firmeza de los pronunciamientos judiciales contradictorios (por todas, STC 60/2008, de 26 de mayo, F.9). Igualmente se ha destacado que en la realidad histórica relevante para el Derecho no puede admitirse que unos hechos existen y dejan de existir para los órganos del Estado, pues a ello se oponen principios elementales de lógica jurídica y extrajurídica, salvo que la contradicción derive de haberse abordado unos mismos hechos desde perspectivas jurídicas diversas (por todas, STC 109/2008, de 22 de septiembre [RTC 2008, 109], F. 3)».

Doctrina que esta misma sala recogió, entre otras, en nuestra sentencia de 5 de septiembre de 2013, indicando que la existencia de pronunciamientos contradictorios en las resoluciones judiciales de los que resulte que unos mismos hechos ocurrieron o no ocurrieron viene a ser incompatible, además de con el principio de seguridad jurídica (en cuanto el mismo integra también la expectativa legítima de quienes son justiciables a obtener para una idéntica cuestión una respuesta inequívoca de los órganos encargados de impartir justicia), con el derecho a una tutela judicial efectiva.

En esta línea, al contrario de lo que sucede con los medios de prueba en general, cuya proposición corresponde a las partes, de acuerdo con el principio de justicia rogada (art. 216 y 282 LEC) y con las consecuencias en materia de carga de la prueba que establece el art. 217 LEC, la cita o mención de sentencias, hayan sido dictadas por el mismo o distintos Tribunales, no requiere necesariamente su aportación o invocación por las partes a las que pudieran favorecer, sino que, en principio, es posible su invocación a iniciativa del Tribunal sentenciador en cuanto que contengan razonamientos o pronunciamientos sobre una realidad material y jurídica de interés para la resolución del nuevo conflicto planteado. Y, si bien en el caso de haber recaído en un procedimiento habido entre otras partes podría plantearse la conveniencia o necesidad de un previo traslado a las partes para evitar cualquier posibilidad de indefensión, dicha audiencia no parece necesaria cuando ambas partes han participado en el anterior procedimiento y conocen o deben conocer su contenido y la resolución allí dictada.

A mayor abundamiento, cabe añadir que, aun admitiendo a efectos dialécticos la viabilidad de los dos motivos, su estimación carecería de efecto útil porque la Audiencia, para concluir que el demandante no ha acreditado la titularidad de la franja de terreno que reclama, no se apoya exclusivamente en la sentencia dictada en el procedimiento de desahucio por precario -y, por extensión, en los títulos públicos allí aportados-, sino, por una parte, sobre todo, en el contenido de los títulos originarios mediante los cuales se obtuvo la inmatriculación de las respectivas fincas, de los que concluye que la porción de terreno en discusión estaría incluida en ambas propiedades, y, por otra parte, en la prueba testifical, que acreditaría la posesión de la franja por parte de los propietarios de la DIRECCION004.

TERCERO.- Recurso extraordinario por infracción procesal. Motivo tercero.

1.-Formulación del motivo. Al amparo de lo dispuesto en el art. 469.1 apartado 4º LEC, se alega la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva y a no sufrir indefensión previsto en el art. 24 CE, por haber incurrido la sentencia en error patente en la valoración de la prueba aportada por el recurrente -escritura pública de compraventa de la finca n.º NUM000-, al no valorarse la misma con arreglo a lo dispuesto en el art. 34 de la Ley Hipotecaria y la jurisprudencia del Tribunal Supremo acerca de la protección de la adquisición realizada por tercero adquirente del art. 34 LH en supuestos de doble inmatriculación frente a los demás titulares registrales que accedieron al dominio en virtud de negocio gratuito.

El recurrente argumenta que, aun cuando ambas fincas tienen su origen al amparo de la Ley Hipotecaria, de la escritura de compraventa en virtud de la cual adquirió la propiedad sobre toda la finca resultaría «patente que nos encontramos ante un negocio jurídico oneroso que, en virtud de lo dispuesto en el art. 34 L.H. debe gozar de la protección del art. 34 LH, al ser mi

representado un adquiriente de buena fe con arreglo a lo dispuesto en el meritado artículo y, debe ser mantenido en su adquisición. Por el contrario, el titular registral, como es el demandado, hoy parte recurrida, no gozaría de esta protección, al ser adquiriente a título gratuito.».

2.- Decisión de la sala. El motivo ha de ser desestimado por las razones que pasamos a exponer.

Esta sala, en numerosas resoluciones (por todas, las recientes sentencias 974/2025, de 18 de junio, y 754/2025, de 13 de mayo), ha recordado que el Tribunal Constitucional, en las sentencias 55/2001, de 26 de febrero, 29/2005, de 14 de febrero, 211/2009, de 26 de noviembre, 25/2012, de 27 de febrero, 167/2014, de 22 de octubre, y 152/2015, de 6 de julio, ha afirmado que «concurre error patente en aquellos supuestos en que las resoluciones judiciales parten de un presupuesto fáctico que se manifiesta erróneo a la luz de un medio de prueba incorporado válidamente a las actuaciones cuyo contenido no hubiera sido tomado en consideración».

A su vez, en las sentencias de esta sala 418/2012, de 28 de junio, 262/2013, de 30 de abril, 44/2015, de 17 de febrero, 235/2016, de 8 de abril, 303/2016, de 9 de mayo, 714/2016, de 29 de noviembre, y 185/2023, de 7 de febrero (entre otras muchas), tras reiterar la excepcionalidad de un control, por medio del recurso extraordinario por infracción procesal, de la valoración de la prueba efectuada por el tribunal de segunda instancia, declaramos que para que un error en la valoración probatoria pueda fundar un recurso extraordinario por infracción procesal, es necesario que se trate de un error fáctico -material o de hecho-, es decir, sobre las bases fácticas que han servido para sustentar la decisión; y que sea patente, manifiesto e inmediatamente verificable de forma incontrovertible a partir de las actuaciones judiciales.

En relación con el primer extremo, en la sentencia 334/2016, de 20 mayo, hemos declarado:

«[...] aunque la jurisprudencia de esta Sala ha admitido que pueda justificarse un recurso por infracción procesal, al amparo del apartado 4º del art. 469.1 LEC, en la existencia de un error patente o arbitrariedad en la valoración realizada por la sentencia recurrida que comporte una infracción del derecho a la tutela judicial efectiva (entre otras, Sentencias 326/2012, de 30 de mayo; y 58/2015, de 23 de febrero), se refiere exclusivamente a la valoración realizada en orden a la determinación o fijación de los hechos y no a las valoraciones jurídicas extraídas de los hechos considerados probados».

En el supuesto enjuiciado, la valoración errónea que se imputa a la sentencia recurrida sería jurídica y no fáctica. No es que la Audiencia obvie o prescinda de una determinada prueba o incurra en un error grosero al interpretarla en orden a extraer una conclusión sobre un concreto hecho, sino que, partiendo de extremos fácticos no discutidos, como son los títulos inscritos en el Registro y la naturaleza de las operaciones que reflejan, lo que se reprocha por el recurrente es la incorrecta aplicación de una norma jurídica (art. 34 LH) y de la jurisprudencia recaída en su interpretación, por no tener en cuenta que la protección registral quedaría circunscrita al demandante, al haber adquirido de buena fe y a título oneroso.

No es que se afirme un error sobre las bases fácticas que han servido para sustentar la decisión (el negocio en virtud del cual se produjeron las respectivas adquisiciones -título oneroso o gratuito-), antes al contrario, partiendo de las conclusiones fácticas alcanzadas por la Audiencia, se cuestionan las consecuencias jurídicas que se extraen de las mismas por entender que no se corresponden con la previsión contenida en el art. 34 LH.

La conclusión alcanzada en la sentencia de apelación acerca de que la doble inmatriculación de la finca discutida neutraliza la protección registral ex art. 34 LH que a los respectivos titulares dispensan las inscripciones contradictorias, lo que obliga a resolver el conflicto con arreglo a las normas de Derecho Civil puro, podrá o no compartirse, pero se trata de una valoración realizada sobre criterios jurídicos, no fácticos, por lo que solo puede ser combatida a través del recurso de casación, como efectivamente también hace el recurrente.

CUARTO. Recurso de casación. Motivo único.

1.-Formulación del motivo. Al amparo del art. 477 apartados 1 y 3 LEC, se afirma la infracción del art., 34 LH y de la doctrina jurisprudencial sobre la protección del tercero hipotecario «en casos de doble inmatriculación, cuando tal situación, que neutraliza los principios registrales, no resulta aplicable en los casos en que concurra un solo adquiriente del art. 34 L.H. debiendo ser protegida su adquisición en virtud del principio de fe pública registral». Cita la sentencia de esta sala 144/2015, de 19 de mayo.

Resumidamente, tras reconocer que nos encontramos ante un supuesto de doble inmatriculación de fincas, en el que una porción de terreno de 450 m² estaría inscrita en los títulos de propiedad de ambas partes, explica que el histórico registral de la finca n.^º NUM007 de Urdax, propiedad del demandado, no contiene negocio jurídico oneroso alguno, sino que el trámite sucesivo de la referida finca se ha realizado, siempre, por medio de donaciones y aceptaciones de herencia, hasta la 7^a y última inscripción, en la que pasó a la titularidad del demandado por escritura pública de aceptación de herencia (año 2008), en cambio, el historial registral de la finca n.^º NUM000 de Urdax contiene un trámite sucesivo amparado en sendas compraventas, la primera, de julio de 1982 (sic), y, la segunda, de 24 de noviembre de 1982, mediante la cual el recurrente adquirió la finca por compra a D. Jon, por un precio de 500.000 pesetas.

Por tanto, no nos encontraríamos ante el supuesto en que se aplica la doctrina de la neutralización recíproca de los principios registrales -cuando la doble inmatriculación dé lugar a la confrontación de varios titulares registrales que ostenten la condición de tercero de acuerdo con lo dispuesto en el art. 34 LH, o cuando dichos titulares ostenten la misma condición adquisitiva al amparo de la Ley Hipotecaria-, sino ante un supuesto distinto, en el que solo uno de los títulos enfrentados, el del actor, accede al Registro a título oneroso y, por ende, ostenta la condición de tercero adquiriente de buena fe, y debe ser protegido por el principio de fe pública registral, frente al que carece de tal condición.

2.- Decisión de la sala. El motivo de casación no puede ser acogido por las razones que seguidamente se expresan.

Con relación a la problemática que suscita, con carácter general, la doble inmatriculación de las fincas, la sentencia 342/2011, de 13 de mayo, con cita de la anterior sentencia 922/2004, de 11 de octubre, decía:

«Esta 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 distintos números. Como dice 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. Este es el proceso que ahora llega a esta Sala en virtud de los recursos formulados por los codemandados.

»El criterio que, a falta de una normativa sobre ello, se ha mantenido por doctrina y jurisprudencia es el de prevalencia de la inscripción de la finca, cuyo dominio sea de mejor condición conforme al Derecho civil puro, con omisión de las normas de índole hipotecaria contenida en la Ley de esa materia, ya que la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, origina la quiebra de los principios rectores del mecanismo tabular, porque la protección a uno de los titulares supondría para el otro el desconocimiento de los mismos principios básicos de la publicidad, legitimación y prioridad, que son los que en el recurso se consideran infringidos por inaplicación, como expresa la sentencia de 30 de diciembre de 1993 y la de 29 de mayo de 1997 lo reitera y

advierte que una de tales normas es la de la preferente cualidad del título prioritario, utiliza como criterio accesorio el de la inmatriculación anterior del título. Es elocuente el resumen que hace la sentencia de 18 de diciembre de 2000 en estos términos:

"La doctrina que ha mantenido esta Sala, aunque no con unanimidad pero sí en las últimas sentencias, como las de 30 de noviembre de 1989 y 30 de diciembre de 1993 es la prevalencia de la inscripción de la finca cuyo dominio sea de mejor condición atendiendo al Derecho civil. Dice, en este sentido, la primera de estas sentencias: "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 pero, 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, y solo para ciertos casos en los que concurren circunstancias cuyos particulares será en los que se puede aplicar el segundo criterio; y esto es así por lo simple de la cuestión, puesto que de atenernos a este segundo criterio hubiese bastado que el legislador así lo hubiere sancionado y de no hacerlo lo que no cabe pensar es que lo remitiera a un juicio ordinario declarativo, cuando la cuestión estaba resuelta con el mero examen de las hojas registrales". Y añade la segunda: "esta Sala ha declarado con reiteración (Sentencias, entre otras, de 31-10-1978, 28 marzo y 16 mayo 1980, 12-5-1983 y 8-2-1991) que en los supuestos de doble inmatriculación ha de resolverse la pugna conforme al Derecho civil puro, con exclusión u omisión de las normas de índole hipotecaria contenidas en la Ley de esa materia, ya que la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, origina la quiebra de los principios rectores del mecanismo tabular, porque la protección a uno de los titulares supondría para el otro el desconocimiento de los mismos principios básicos de la publicidad, legitimación y prioridad".

»Lo cual es reiterado por la de 11 de octubre de 2004 con este texto:

" 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 1.993, 30 de diciembre de 1.993, 30 de septiembre de 1.994, 28 de enero de 1.997, 29 de mayo de 1.997, 12 de marzo de 1.999, 18 de diciembre de 2.000)".».

Esta doctrina se reitera en las sentencias 404/2011, de 2 de junio, y 408/2011, de 3 de junio, que añade

«Tal como ha reiterado la jurisprudencia, la cuestión de la prevalencia del mejor derecho en caso de doble inmatriculación no se resuelve por normas hipotecarias, sino por la normativa de Derecho civil. Aquéllas se neutralizan y conforme a ésta, las sentencias de instancia han valorado detenidamente la prueba practicada y han llegado a la conclusión del mejor derecho de dominio de la parte demandada, demandante reconvencional, conclusión que esta Sala comparte y que no ha desvirtuado este motivo de casación. Conforme al historial registral y a la posesión efectiva, bajo el principio prior tempore, potior iure, se da esta prevalencia de la inscripción registral a favor del demandado-demandante reconvencional, conforme a los criterios mantenidos reiteradamente por 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.

»Por ello, no cabe la alegación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria ya que el principio de la fe pública registral, aspecto de la general presunción de exactitud registral, se puede aplicar a ambos litigantes y, en consecuencia, queda neutralizado.

En el mismo sentido pueden citarse las sentencias 429/2011, de 9 de junio, 500/2011, de 23 de septiembre, 17/2012, de 25 de enero, y 377/2013, de 31 de mayo, que recuerda:

«Esta Sala tiene declarado que en los supuestos de doble inmatriculación ha de resolverse la pugna conforme al Derecho civil puro, con exclusión u omisión de las normas de índole hipotecaria contenidas en la Ley de esa materia, ya que la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, origina la quiebra de los principios rectores del mecanismo tabular, porque la protección a uno de los titulares supondría para el otro el desconocimiento de los mismos principios básicos de la publicidad, legitimación y prioridad (sentencias núm. 299/2012 de 18 mayo y núm. 337/2008 de 30 abril, así como las anteriores de 31 octubre 1978, 28 marzo y 16 mayo 1980, 12 mayo 1983, 8 febrero 1991, 30 diciembre 1993, 28 enero y 27 mayo 1997, 12 marzo 1999, 18 diciembre 2000 y 11 octubre 2004, entre otras).

La doble inmatriculación supone una irregularidad registral consistente en que una misma finca, por entero, o una misma finca y parte de ella, constan inmatriculadas dos veces en el Registro de la Propiedad, lo que implica que desde el punto de vista registral podrían existir teóricamente en tal caso dos "terceros hipotecarios", uno por cada inscripción, lo que lleva necesariamente a que la protección conferida por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria no pueda desarrollar su eficacia en estos supuestos, como ocurre igualmente en los de inexactitud física de la inscripción, ya que la aplicación de dicha norma tiene como efecto la subsanación para el "tercero" de los problemas del título de su transmitente en cuanto tal, pero no los problemas que afectan a la descripción o a la propia existencia de la finca objeto de la transmisión.».

En similares términos se pronuncia la sentencia 686/2013, de 29 de octubre, que reitera:

«[...] debe señalarse que la doctrina tradicional de esta Sala, entre otras la sentencia de 30 de noviembre de 1989 y, particularmente, la de 25 de mayo de 1995, sin establecer fórmulas genéricas aplicables a todos los casos, opta por la recíproca neutralización de los efectos registrales cuando ambos titulares gozan, a su vez, de los principios de buena fe pública y de legitimación registral, de forma que la cuestión dominical debe resolverse, primeramente, de acuerdo con las normas generales del Derecho Civil, dando prioridad a la titularidad material sobre la formal. Sólo cuando no pueda determinarse la preferencia con arreglo a dicha normativa, se acudirá a los principios registrales en apoyo o reforzamiento de las respectivas titulaciones.».

La sentencia 144/2015, de 19 de mayo, citada por el recurrente, en el marco de la acción declarativa de dominio, aborda el alcance de la doctrina de la neutralización recíproca de los principios registrales que se deriva del supuesto de la doble inmatriculación y precisa que no resulta aplicable en los casos en que concurra un sólo adquirente del art. 34 LH. Así, en el fundamento de derecho tercero, apartado 2, bajo el título «Cuestión previa. Delimitación del tercero del artículo 34 LH», describe la distinta posición de las partes:

«[...] en el presente caso, a tenor de los antecedentes y documental aportada, sólo la mercantil "Sánchez Clemente, Gestión Inmobiliaria, S.A.", actualmente "Lobresa, S.L.", ostenta la condición de tercero del artículo 34 LH, conforme a los requisitos legales para ser protegido por la fe pública registral. En este sentido, y contrariamente a lo sostenido por la sentencia de la Audiencia, que equipara en esta condición tanto a los demandantes como a la parte recurrente, debe señalarse que la adquisición del dominio de la parte actora no cumple los citados requisitos legales. En efecto, en primer término, porque la causa adquisitiva de los actores no se encuentra fundada en un título oneroso, sino que trae causa del título sucesorio sobre la herencia de su padre, don Efrain. En segundo término, y a mayor abundamiento de lo señalado, porque la adquisición del citado don Efrain no se realizó conforme a la disposición de un previo título inscrito de la finca, sino que se articuló, a su vez por sucesión, mediante la

inscripción de dicha finca a favor de su padre, don Luis Miguel, a través de la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria; dando lugar esta inscripción al supuesto de la doble inmatriculación de la finca.

»De esta forma, tanto la parte actora como la demandada doña Laura, titulares registrales de la finca litigiosa, no ostentan la condición de tercero con arreglo a los requisitos legales del artículo 34 LH.»

Y a continuación la mencionada sentencia 144/2015, de 19 de mayo, analiza el alcance de la doctrina de la neutralización de los principios registrales:

«En primer lugar, conviene señalar que el único precepto de nuestro ordenamiento jurídico que se refiere, de manera explícita, al supuesto de la doble inmatriculación, el artículo 313 RH , no contempla un criterio de solución del conflicto, sino que se dirige a facilitar un medio de publicidad o toma de razón del propio hecho de la irregularidad de la doble inmatriculación de la finca en dos folios diferentes e independientes uno del otro [...].

En segundo lugar, [...] también debe precisarse el alcance de la doctrina jurisprudencial acerca de la neutralización recíproca de los principios registrales en los supuestos de doble inmatriculación de la finca.

En este sentido, debe señalarse que la denominada tesis de la neutralización recíproca de los principios registrales responde, conceptualmente, a las propias limitaciones que presenta el principio de fe pública regstral en el desarrollo lógico-jurídico de la protección que dispensa tanto a favor del titular inscrito, con la presunción de exactitud y la legitimación regstral, como en la protección a terceros, mediante la inoponibilidad de lo no inscrito (32 LH) y la plena eficacia del principio, conforme al artículo 34 de la citada Ley.

De acuerdo con esta base conceptual, se comprende que la doctrina de la neutralización recíproca de los principios registrales no pueda ser aplicada de un modo absoluto o dogmático, esto es, como condicionante "ab initio" (desde el inicio) de la vigencia del propio principio de la fe pública regstral, sino sólo en atención a las limitaciones que presente su desarrollo lógico-jurídico en el curso o recurrido que se proyecte, de acuerdo con las circunstancias y datos registrales del caso objeto de examen. Cuestión que, entre otros extremos, podrá llevar a que en determinados casos su recorrido resulte agotado cuando la doble inmatriculación dé lugar a la confrontación de varios titulares registrales que ostenten la condición de tercero de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 LH . Pero igualmente, su curso o recorrido no quedará agotado en aquellos supuestos, como el caso que nos ocupa, en donde la doble inmatriculación dé lugar a la confrontación de un titular regstral frente a otro que ostente la condición de tercero hipotecario, resultando preferido éste último.

En tercer lugar, a favor de esta solución no solo juega, como se ha señalado, la "vis atractiva" que el plano conceptual, como todo principio, tiene el principio de la fe pública regstral, sino también la posición central que ocupa este principio en orden a la seguridad del tráfico inmobiliario regstral en su conjunto.

Por último, y en cuarto lugar, también debe precisarse el alcance de la doctrina de la neutralización de los principios registrales a raíz de la doble inmatriculación pues, en la línea conceptual expuesta, su aplicación tampoco supone una ruptura o total separación del Derecho regstral y el Derecho civil "puro", como a veces se alude; sino más bien lo contrario, si se tiene en cuenta que para la determinación del titular dominical con mejor derecho no parece que puedan excluirse las normas hipotecarias de contenido material que, como tales, deben considerarse desarrollos del Derecho civil, casos, entre otros, del citado artículo 34 o de los artículos 35 y 36 de la LH , que regulan la adquisición del dominio y de derechos reales a través de la prescripción adquisitiva (usucapión) en relación con el Registro de la Propiedad.».

En el supuesto enjuiciado, el examen del historial regstral de las fincas n.º NUM000 y NUM007 de Urdax evidencia que el demandante compró la primera por escritura pública de compraventa de fecha 24 de noviembre de 1982 a D. Jon, quien a su vez la había adquirido, también en

virtud de escritura pública de compraventa, en este caso de 15 de mayo de 1981, de D. Ángel Jesús, el cual la recibió a título de herencia de su padre, D. Gustavo.

Por el contrario, respecto de la finca n.º NUM007 de Urdax, la secuencia de transmisiones revela que, desde la primera inscripción, practicada en el año 1890, la adquisición se produjo en todos los casos a título de donación o de herencia, incluido el demandado.

Así, en una primera aproximación, cabría pensar que no nos hallamos ante titulares de la misma condición, sino que en el primer caso se trataría de un adquirente a título oneroso que estaría protegido por los arts. 34 y 38 LH, lo que no sucedería respecto del demandado, en cuanto que adquirente a título gratuito.

Sin embargo, esta interpretación no puede prosperar porque no nos encontramos ante un conflicto sobre la titularidad de las fincas, es decir, sobre los derechos de las partes que derivan del título inscrito y que son protegidos por el Registro de la Propiedad, sino que la controversia se centra en meros datos de hecho, no amparados, en la fecha en que se practicaron las inscripciones respectivas, por la fe pública registral.

En efecto, el Registro de la Propiedad es un registro de títulos de derechos reales inmobiliarios y no un registro de fincas, de modo que la presunción de veracidad de la información contenida en sus asientos no opera con respecto a la cabida o superficie y demás datos físicos de los bienes inmuebles inscritos. En otras palabras, la fe pública registral protege la existencia y contenido jurídico de los derechos inscritos, pero no garantiza la exactitud de los datos de puro hecho relativos a la descripción de las fincas.

En esta línea, ya en la antigua sentencia 661/1960, de 16 de noviembre, se afirmaba:

«CONSIDERANDO que la fuerza o energía de la presunción de exactitud del Registro de la Propiedad, materia sobre la que propiamente actúa el principio de legitimación, opera tan sólo respecto de la existencia, así como de la titularidad y extensión de los Derechos reales e inmobiliarios inscritos y también en relación a la inexistencia de los mismos cuando su inscripción hubiere sido cancelada, no extendiéndose por implicar una presunción de derechos, a los datos registrales que sean meramente de hecho (como son los relativos a la existencia material de la finca y a sus circunstancias físicas, etcétera), así como a los referentes a las circunstancias propias del estado civil y capacidad de las personas, y a las relaciones jurídicas de tipo meramente obligacional o afectantes a bienes muebles, como afirman los preceptos de la Ley Hipotecaria básicos en la materia (párrafo primero del artículo 38, artículo 97 y párrafo tercero del artículo primero).

CONSIDERANDO que las circunstancias de hecho consignadas en el Registro de la Propiedad de un modo inexacto o incompleto, no producen inexactitud de éste en sentido técnico, por no alcanzarles la fe pública del Registro, que sólo se refiere a las indicaciones relativas a los Derechos reales, a lo jurídico, pero no a las noticias que da el Registro sobre cabida, situación, construcción y naturaleza de la finca, datos puramente materiales, cuya falsedad no puede convalidarse por medio de una norma jurídica en favor de personas determinadas:

CONSIDERANDO que la fe pública podrá por una ficción, hacer transmitir un derecho de un no titular del mismo, y dar por existente lo que en la realidad jurídica no existe, pero el legislador no puede, por la sola fuerza de la Ley crear de la nada un área de terreno, fingir un edificio donde sólo hay un solar, etc., "res facti juris civilis infirmari non potest", y así, si una finca no existe o es distinta a como el Registro la describe, ninguna disposición del Derecho puede hacer que la finca se conforme a lo que dice la inscripción, estando en la naturaleza misma de las cosas que el adquirente no sea protegido por confiar en una descripción inexacta:

CONSIDERANDO que confirma la aplicación de esta doctrina a nuestro sistema la Resolución de 27 de junio de 1935, al declarar que nuestra legislación hipotecaria, conforme en este particular con la germánica, no preceptúa que los asientos garanticen que el inmueble inscrito tenga la cabida que conste en las respectivas inscripciones y, por consiguiente, la protección del fundamental principio de publicidad no abarca tal extremo; la Resolución de 12 de junio de

1932, según la cual los datos físicos de la finca no se hallan amparados por la fe pública ni aun en aquellos regímenes hipotecarios más perfectos, como el alemán, que se funda sobre un catastro bien organizado; y las sentencias de 6 de febrero de 1947 y 5 de diciembre de 1949 a cuyo tenor la fe pública del Registro actúa asegurando la existencia y contenido jurídico de los Derechos reales inscritos, pero no garantiza la exactitud de los datos de mero hecho relativos a la descripción de las fincas [...].».

La sentencia 236/2013, de 4 de abril, con ocasión de una acción declarativa sobre una finca objeto de doble inmatriculación, descarta asimismo que la protección que al tercero hipotecario confiere el art. 34 LH se extienda a la superficie de la finca:

«La sentencia de esta Sala núm. 299/2012, de 18 mayo, afirma al respecto que «en los supuestos en que una misma porción superficial aparece incorporada a dos fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, la cuestión no puede resolverse mediante la aplicación de las normas hipotecarias sino en consideración a las normas de derecho civil puro y en estos casos de duplicidad de inscripción, como señalan, entre otras, las sentencias de esta Sala de 28 enero 1997, 18 diciembre 2000, 11 octubre 2004 y 12 diciembre 2005, "no prevalece el derecho del tercero hipotecario y la misma se resuelve según la preferencia que se ostente conforme a las normas de derecho civil", además de que la fe pública registral se extiende únicamente a la titularidad de las fincas y no a sus datos físicos -entre ellos, la realidad de su extensión superficial- y la protección que al tercero hipotecario confiere el artículo 34 de la Ley Hipotecaria afecta únicamente, en determinadas condiciones, a la anulación o resolución del derecho de su transmitente pero no se extiende al amparo de datos de hecho como tampoco le confiere por sí mejor derecho frente a una doble inmatriculación, por lo que no cabe invocar en el caso infracción alguna de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria».

La sentencia 132/2015, de 9 de marzo, insiste en que la fe pública registral no ampara los datos de hechos registrales:

«En una segunda parte de este motivo se alega que el principio de fe pública registral que proclaman los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (que, por cierto, no han sido alegados en este motivo como infringidos) no amparan los datos de hecho de la finca (en este caso, de la que pertenecía al Ayuntamiento) inscrita en el Registro de la Propiedad. Es elocuente lo expresado por la sentencia del 5 junio 2000:

"el principio de legitimación registral así como el de fe pública artículo 34 de la Ley Hipotecaria debe ser matizado ya que siguiendo la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la fe pública del registro asegura la existencia y contenido jurídico de los derechos reales inscritos, pero no garantiza la exactitud de los datos de mero hecho relativos a la inscripción de la finca quedando ello sometido al resultado de las pruebas practicadas (sentencias del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1961, 16 de abril de 1968 y 3 de junio de 1989)."».

Es verdad que recientes reformas, como la realizada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, han venido a introducir mecanismos tendentes a extender la protección registral a los datos fácticos que se contienen en las inscripciones, pero sobre la base, lógicamente, de la adecuación de las mismas a la realidad extraregistral, conforme a los procedimientos que se introducen.

A este respecto, la reciente sentencia 1479/2024, de 11 de noviembre, apunta:

«Las reformas legales de los últimos años se han venido dirigiendo a solucionar los problemas de la falta de concordancia entre los datos de hecho y el Registro de la Propiedad, situación que deriva fundamentalmente de la identificación de las fincas en el Registro simplemente a través de las descripciones que de ellas se hacía en el título que servía para la inmatriculación y en los títulos que servían para las inscripciones posteriores. La más importante viene de la mano de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por

Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que, al decir del preámbulo, define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia. Esta reforma produce un cambio en la situación anterior, en la que la presunción de exactitud no alcanzaba a la consistencia física de la finca. En particular, la Ley 13/2015, de 24 de junio, dio nueva redacción al art. 10.5 LH, que tras dicha reforma establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real. Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica».

»La Ley 13/2015, de 24 de junio, de esta forma, extiende la presunción de exactitud del art. 38 LH a las fincas registrales coordinadas con las fincas catastrales, cuya constancia física, extensión y linderos se aprecia en la representación gráfica que resulta de los datos físicos y jurídicos que toma en consideración el Catastro. Ello es consecuencia de los mecanismos que establece la misma ley para que la representación gráfica de las fincas procedente del Catastro se coordine con los datos que resulten del Registro de la Propiedad (art. 199 LH). Y, en particular, se introduce en el art. 201 un procedimiento para rectificar la superficie de una finca (el tradicionalmente llamado "exceso de cabida") si la descripción que de la finca contiene el Registro es inexacta, con descripción actual, procedimiento que se resuelve como el expediente de dominio para la inmatriculación (art. 203 LH)... La presunción de exactitud del art. 38 LH que se extiende ahora a los datos de hecho en las circunstancias expuestas es, con todo, una presunción que invierte la carga de la prueba, pero que cede ante otros medios de prueba.».

Mas en el supuesto enjuiciado, la inscripción NUM004.^a de la finca n.^º NUM000, practicada el 12 de julio de 1982 al amparo del art. 205 LH y de la que trae causa la del demandante -por tanto, ambas realizadas con anterioridad a las reformas de la legislación hipotecaria llevadas a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio-, se limita a recoger la superficie como parte de la descripción de la finca, conforme al título de transmisión, esto es, como un mero dato fáctico, al que no se extiende la protección de la fe pública registral, por lo que los propietarios de ambas fincas se encuentran en la misma posición desde la perspectiva registral, lo que justifica la aplicación de la doctrina sobre la neutralización de los principios registrales invocada por la Audiencia, y, por ende, la necesidad de acudir a las reglas del Derecho Civil puro, conforme a las cuales se concluye que el actor no ha acreditado la propiedad de la franja de terreno controvertida.

QUINTO.- Costas y depósitos.

1.-Al haberse desestimado el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación procede imponer a la parte recurrente las costas generadas (art. 398.1 LEC).

2.-Asimismo, debe ordenarse la pérdida del depósito constituido para la interposición de los recursos extraordinario por infracción procesal y casación, de conformidad con la disposición adicional 15^a, apartado 9, LOPJ.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º-Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por el demandante D. Fermín contra la sentencia núm. 228/2020, de 4 de mayo, dictada por la Sección 3.^a de la Audiencia Provincial de Navarra, en el rollo de apelación núm. 714/2019, que confirmamos.

2.º-Imponer al recurrente D. Fermín el pago de las costas devengadas por los recursos formulados.

3.º-Acordar la pérdida del depósito constituido para para la interposición de los recursos extraordinario por infracción procesal y casación.

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

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).