



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia de 12 de enero de 2015

Sala de lo Civil

Rec. n.º 967/2012

SUMARIO:

Acción declarativa de dominio. Desafectación tácita de bienes de dominio público. Principio de buena fe registral. Con carácter general, los bienes de dominio público y los comunales son inalienables, imprescriptibles e inembargables mientras no se produzca su desafectación del uso general o del servicio público a que dé lugar. Cuando la demanialidad del bien se produce por su afectación a través del dictado de un acto expreso del órgano competente de la Administración, como en este caso, con la expropiación de la finca por razón de su afectación al servicio público ferroviario, el dogma de la imprescriptibilidad de los bienes de dominio público se relativiza permitiéndose la pérdida de dicha condición a través de la desafectación del mismo y, por tanto, su posibilidad de ser objeto de enajenación, embargo y, en su caso, de prescripción adquisitiva. Se admite la desafectación tácita de bienes previamente expropiados cuando se deduzca de hechos que por su evidencia la revelen, correspondiendo su prueba al solicitante por constituir esta forma o modalidad de desafectación una excepción a la regla general. En este sentido, la naturaleza la desafectación tácita alcanza a aquellos supuestos de cese definitivo de las obras o servicios que motivaron su pertinente afectación, tal y como sucede en el presente caso. Por otra parte, la buena fe constituye uno de los presupuestos de la protección registral, pues justifica que el tercero adquirente resulte protegido en la medida en que ha contratado confiando en la información ofrecida por el Registro. La buena fe en el ámbito de la adquisición de los derechos reales, requiere de un estado de conocimiento del adquirente acerca de la legitimación del transmitente para poder transmitir el dominio; aspecto al que igualmente le es aplicable una carga ética de diligencia básica que haga, en su caso, excusable el error que pudiera sufrir el adquirente respecto del conocimiento de la realidad del curso transmisivo operado y, en su caso, de la discordancia con la información ofrecida por el Registro. La cuestión de la carga ética de diligencia que debe emplear el tercero adquirente se centra en el sentido negativo que presenta la extensión conceptual de la buena fe, es decir, en la medida o grado de diligencia exigible que hubiera permitido salir del error o desconocimiento de la situación y conocer la discordancia existente entre la información registral y la realidad dominical de que se trate.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 34 y 36.

Ley 1/2000 (LEC), art. 477.2.3.º.

Código Civil, arts. 433, 435, 447, 1.941, 1.950, 1.952 y 1.959.

Decreto 1022/1964 (Texto Articulado de la Ley del Patrimonio del Estado), arts. 120 y 121.

Ley de expropiación forzosa de 1954, art. 54.

Decreto de 26 de abril de 1957 (Rgto. LEF), arts. 63 y ss.

PONENTE:

Don Francisco Javier Orduña Moreno.



www.civil-mercantil.com

Magistrados:

Don ANTONIO SALAS CARCELLER
Don EDUARDO BAENA RUIZ
Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS
Don FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO
Don FRANCISCO MARIN CASTAN
Don IGNACIO SANCHO GARGALLO
Don JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA
Don JOSE LUIS CALVO CABELLO
Don JOSE RAMON FERRANDIZ GABRIEL
Don RAFAEL SARAZA JIMENA
Don SEBASTIAN SASTRE PAPIOL
Don XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ

SENTENCIA

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

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 420/2010 por la Sección 9ª de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 472/2010, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 41 de Madrid, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la procuradora doña Isabel Herrada Martín en nombre y representación de LUBRIMA, S.A., compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la misma procuradora en calidad de recurrente y la procuradora doña María Rodríguez Puyol en nombre y representación de Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1. La procuradora doña María Rodríguez Puyol, en nombre y representación de Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) interpuso demanda de juicio ordinario, contra Infraestructuras Industriales, S.A (INFISA) y contra LUBRIMA, S.A. y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: "... 1) Se declare la titularidad dominical del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) sobre los 15.902 m2 que actualmente integran la finca 4108 de Barajas, obrante al folio 171, del libro 316, tomo 397, del Archivo del Registro de la Propiedad nº 11 de Madrid, puesto que dicha superficie de 15 902 m2 constituye la finca de mi representada, la cual tiene forma sensiblemente rectangular, siendo sus linderos los señalados en las páginas 40 a la 42 del Informe Pericial (documento 21 de la demanda) y su descripción gráfica, la que figura, entre otros, en el plano situado en sexto lugar, de entre los que incluye el Perito Judicial en su Informe (Plano de la expropiación de 1955, en el que queda incluida la finca 23 del proyecto de expropiación) y en el Plano Parcelario del expediente expropiatorio, que acompañamos como documento nº 4 a esta demanda.



www.civil-mercantil.com

2) Se declare la nulidad y se cancelen las anotaciones e inscripciones registrales correspondientes a la finca 4.108 de. Barajas, obrante folio 171 del libro 316, tomo 397 del Archivo del Registro de la Propiedad nº11 de Madrid, a partir de la fecha en que tuvo la expropiación realizada por el Ministerio de Obras Públicas, en 1955 y hasta la última de las inscripciones y anotaciones practicadas que afecten a los 15902 m2 de la repetida finca, -si tales inscripciones no hubieran sido ya canceladas-, por pertenecer a mi poderdante, en pleno dominio, los 15.902 m2 que integran la superficie actual de la finca;

3) Se declare, en su caso, la nulidad de cualesquiera negocios jurídicos realizados por las demandadas y que tuvieran por objeto o garantía, la finca de 15.902 m2 titularidad de ADIF que hemos descrito en el ordinal 1º de este Suplico y en el presente escrito de demanda.

4) Se condene en costas a las demandadas."

2. La procuradora doña Isabel Herrada Martín, en nombre y representación de LUBRIMA, S.A., contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que: "... se absuelva a mi representada LUBRIMA, S.A., de las pretensiones contenidas en la demanda promovida en su contra por el demandante, todo ello con imposición de las costas a la demandante, dada su manifiesta temeridad y mala fe."

3. Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el ilmo. sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 41 de Madrid, dictó sentencia con fecha 27 de enero de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: "...Que desestimando la demanda interpuesta por la procuradora de los tribunales doña María Rodríguez Puyol en nombre y representación de la entidad Infraestructuras Industriales, S.A. y la entidad Lubrina, S.A., representada esta última por la procuradora de los Tribunales doña Isabel Herrada Martín, debo absolver y absuelvo a las demandadas de las pretensiones contra ellas ejercitadas; todo ello con expresa imposición de las costas causadas a la parte actora".

Segundo.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de Administración de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), la Sección 9ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 18 de enero de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: "...Estimar el recurso de apelación deducido por la Procuradora de los Tribunales Doña María Rodríguez Puyol, en nombre y representación del ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), contra la Sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 41 de los de Madrid en fecha 27 de enero de 2010 en los autos de Juicio Ordinario núm. 427/08, de los que el presente rollo núm. 420/10 dimana, y revocar la expresada resolución para estimar íntegramente la demanda inicial del procedimiento y declarar la titularidad dominical del ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) sobre los 15.902 metros cuadrados que actualmente integran la finca 4108 de Barajas, obrante al folio 171, del libro 316, tomo 397 del archivo del Registro de la Propiedad nº 11 de Madrid, declarando la nulidad y ordenando la cancelación de las anotaciones e inscripciones registrales referentes a dicha finca a partir de la fecha en que tuvo lugar la expropiación forzosa realizada por el Ministerio de Obras Públicas en el año 1955 y hasta la última de las inscripciones y anotaciones practicadas que afecten a



www.civil-mercantil.com

los señalados 15.902 metros cuadrados de las repetidas fincas (si tales inscripciones no hubiesen sido ya canceladas) por pertenecer a la actora, en pleno dominio, los 15.902 metros cuadrados que integran la superficie actual de la finca y declarando, en su caso, la nulidad de cualesquiera negocios jurídicos realizados por las demandadas y que tuvieran por objeto o garantía la finca señalada, con imposición a las demandadas de las costas causadas en primera instancia y sin hacer expresa condena respecto de las costas causadas con el recurso, con devolución al recurrente del depósito constituido de conformidad con el punto 8º de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial ."

Tercero.

1. Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de LUBRIMA, S.A.con apoyo en los siguientes MOTIVOS :

Único.

Infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria .

Cuarto.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 6 de noviembre de 2012 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. La procuradora doña María Rodríguez Puyol, en nombre y representación de Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) presentó escrito de impugnación al mismo.

Quinto.

No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 27 de mayo del 2014, en cuyo acto se acordó someter el recurso al conocimiento del Pleno de la Sala, señalándose para ello el día 16 de julio de 2014, en que tuvo lugar, no habiéndose dictado la sentencia en el plazo establecido debido a la complejidad del asunto.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Javier Orduña Moreno ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

1. Se plantea a través de este recurso de casación la posibilidad de que puedan ser objeto de desafectación tácita bienes que tras una expropiación pasaron a ser de dominio público, cuando han dejado de ser utilizados para el que fue objeto de su afectación. En el caso examinado, a grandes rasgos, se ha producido la adquisición de unos terrenos que habían sido expropiados, a través de la cesión de un remate en una ejecución hipotecaria de quién aparecía como legítimo titular registral.

Dos son, por tanto, las cuestiones jurídicas esenciales que se plantean a través de este recurso de casación. Una de ellas relativa a la posibilidad de considerar que la falta de uso de un bien inmueble objeto de expropiación, y que pasó a ser de dominio público, pueda ser



desafectado tácitamente y la otra el alcance y los efectos del artículo 34 LH , dentro del caso examinado.

2. Antecedentes del caso .

Demanda. El presente pleito se inició por demanda en la que se ejercitaba una acción declarativa de dominio por parte de Adif contra la entidad Lubrима S.A. en relación a una finca, la n° 4108 de Barajas, que había sido expropiada en el año 1955 quedando desde entonces afecta a un servicio público ferroviario. Según indicaba la actora este servicio ferroviario estuvo en funcionamiento hasta que se solicitó su desmantelamiento en el año 1998, fecha en la que se llevo a efecto la desafectación expresa de la finca, y su correspondiente incorporación, como bien de naturaleza patrimonial, al inventario de Adif.

Los hechos que servían de base a su demanda son los siguientes:

- En el año 1955, se lleva a cabo la expropiación de la finca descrita en la demanda, pagándose el correspondiente justiprecio a quién había sido su propietaria, la entidad Corralesjos S.A., quedando los terrenos afectados al servicio público ferroviario y adscritos a RENFE.

- La entidad Corralesjos S.A., pasó a denominarse Infisa S.A. en el año 1964.

- En enero de 1993, Infisa S.A. constituyó una hipoteca sobre la finca que había sido objeto de expropiación a favor del Banco Urquijo. En marzo de ese mismo año hipoteca de nuevo la finca a favor de la entidad Bancaja.

- En el año 1994, el banco Urquijo instó un procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecario, en virtud del cual la finca fue vendida en pública subasta, siendo adjudicada, en tercera subasta a la entidad Ama S.L.

- En enero de 1996 la entidad Ama S.L., cedió el remate a la entidad Lubrима S.A., demandada y ahora recurrente.

- En marzo de 1996, tras la ejecución judicial, se cancelaron las dos hipotecas constituidas por Infisa.

- Lubrима S.A. modificó la descripción de la finca registral que había adquirido, que de esta forma dejó de coincidir con la ahora litigiosa.

- El 26 de mayo de 1998, el Consejo de Administración de Renfe adoptó un acuerdo en virtud del cual solicitaba al Ministerio de Fomento el levantamiento de las instalaciones y el cierre de la Línea O'Donell-Aeropuerto de Madrid-Barajas, que en parte discurría por la finca objeto del presente litigio.

- La desafectación expresa de la finca se produjo en virtud de resolución de 9 de diciembre de 1998.

- Mediante escrito de 16 de diciembre de 1998 Lubrима S.A., solicitó al Ministerio de Fomento la reversión de la finca, petición que fue denegada. Recurrida esta decisión administrativa, la sección 8ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional, dictó sentencia el 23 de septiembre de 2003, denegando el derecho de reversión a favor de Lubrима S.A.

- Finalizado el proceso contencioso-administrativo Lubrима S.A. llevó a cabo una nueva rectificación de los linderos de los terrenos adquiridos, para volver a la descripción inicial, de manera que ya coincidían con la finca objeto del procedimiento.

La entidad Adif solicitaba que se declarase la nulidad de los asientos e inscripciones registrales correspondientes a la finca a partir de la fecha en que tuvo lugar la expropiación, por reflejar estas inscripciones una realidad antijurídica que desemboca en la titularidad registral de



www.civil-mercantil.com

la demandada sobre la finca, en relación a un bien que pasó a ser de dominio público en el año 1955, hasta que se llevó a cabo su desafectación expresa en el año 1998. Además, razonó que de la solicitud del derecho de reversión instado por la demandada, se deducía que era plenamente conocedora de que la finca litigiosa había sido objeto de expropiación y, por tanto, de la naturaleza de dominio público de los terrenos.

Contestación a la demanda. La parte demandada, Lubrima S.A. se opuso a la demanda. Tras plantear, como excepciones procesales la falta de legitimación pasiva, la falta de litisconsorcio pasivo necesario y la cosa juzgada material, alegó, en cuanto al fondo del asunto que la finca de la que era titular no coincidía con los terrenos reclamados por la actora. En cuanto a la nulidad de las inscripciones solicitada, señaló que la adquisición del inmueble a los que se referían las inscripciones fue realizada en virtud de un procedimiento de ejecución hipotecario, de quién aparecía como titular registral, por lo que se encontraba protegida por el artículo 34 LH.

Sentencia de Primera Instancia. La sentencia de Primera Instancia desestimó las excepciones procesales. Después de considerar que los terrenos reclamados coincidían con los que estaban inscritos en el Registro a nombre de la entidad demandada, examinó si éstos tenían o no naturaleza de bienes de dominio público. Valoró que conforme al informe pericial aportado por la parte actora, la vía férrea que se construyó en el terreno expropiado para abastecer de combustible al aeropuerto de Barajas dejó de funcionar en el año 1983, por lo que desde esa fecha los terrenos dejaron de ser bienes de naturaleza demanial para pasar a ser bienes de naturaleza patrimonial de Renfe. Se habría producido, por tanto, una desafectación tácita. Por ello, cuando la parte demandada adquirió los terrenos en virtud de la cesión de remate en el año 1996, los mismos no tenían naturaleza de bienes de dominio público, y eran susceptibles de transmisión.

Finalmente analizó si la adquisición realizada por la demandada cumplía con todos los presupuestos exigidos por el artículo 34 LH. Concluyó que no se había probado mala fe por parte de la demandada, por lo que al haberse transmitido la finca de quién aparecía como titular registral, la adquisición estaba protegida por el principio de fe pública registral, motivo que le llevó finalmente a la desestimación de la demanda. Los argumentos que ofrece para negar la existencia de mala fe en la adquisición por parte de la entidad demandada son esencialmente dos:

- En primer lugar, señala que la mala fe que impediría al tercer adquirente mantenerse en su derecho debe concurrir en el momento en que se verifica la adquisición, para a continuación razonar que no existía dato alguno en los autos que permitiera considerar que concurría mala fe por parte de la demandada, pues nada se había probado respecto a que conociera que la finca que adquiría había sido objeto de expropiación. De hecho, resalta al analizar si concurría o no mala fe «(...) ni siquiera se constata, pues nada se ha alegado al respecto por la actora, la existencia de algún interés espurio en la demandada que pudiera concurrir en el momento de la adquisición»

- En segundo lugar, analiza que no se podía deducir la existencia de mala fe por el mero hecho de que la demandada solicitara la reversión de la finca cuando tuvo conocimiento de que iba a ser objeto de un procedimiento de desafectación expresa, que por su propia naturaleza debe hacerse público, a los efectos, precisamente, de que puedan intervenir quienes tengan facultades para ello.

Finalmente concluye que, pese a que la parte demandada hubiera podido tener conocimiento de que la finca había sido expropiada antes de la publicación del anuncio del



www.civil-mercantil.com

procedimiento de desafectación, ninguna prueba se había practicado que permitiera considerar que este conocimiento fuera coetáneo al momento de adquisición de la finca.

Sentencia de la Audiencia Provincial. Recurrida la sentencia de Primera Instancia por la parte actora, la Audiencia Provincial rechazó las alegaciones contenidas en el recurso centradas en considerar que la decisión del Juzgado de Primera Instancia relativas a considerar que se había producido una desafectación tácita de los terrenos suponía una clara incongruencia pues tal cuestión no se había expuesto en la contestación a la demanda. Indicó que si bien nada a este respecto había alegado la parte demandada, la sentencia no podía ser calificada de incongruente. Razonó que en los términos que estaba planteada la oposición a la demanda, resultaba conforme con el principio de congruencia acudir a la solución que finalmente se adoptó en Primera Instancia en base al principio de iura novit curia, dado que no se había producido una alteración de los componentes fácticos introducidos en el proceso.

Sin embargo, a diferencia de lo declarado en Primera Instancia, estimó la demanda al rechazar que en el caso examinado se hubiera producido una desafectación tácita. Las sentencias del Tribunal Supremo que sirvieron de apoyo al juez de Primera Instancia, partían de unos hechos diferentes a los que ahora eran objeto de examen, pues en todas las sentencias que se citaban, los bienes que habían sido objeto de expropiación nunca habían sido utilizados para el servicio o uso público que había servido de fundamento para tal expropiación. En el presente caso, el terreno sí había sido destinado a un uso público, y consideraba la Audiencia Provincial que, aunque pudiera datarse el cese en la utilización de la vía ferroviaria instalada en el año 1983, nada se aportaba que pudiera indicar un abandono de las instalaciones. Esta situación, argumentaba, resultaba perfectamente reversible, en tanto se mantuvieron las instalaciones y no se produjo, por tanto, un claro abandono de esa afectación al servicio público con la suficiente significación como para entender que los terrenos habían perdido su carácter demanial. Sostenía que la desafectación tácita requería que se hubiera probado una falta de uso del bien por parte de la administración durante al menos 25 años, y solo transcurrido este tiempo, podría empezar a computarse el plazo para una adquisición mediante la prescripción adquisitiva, pero no antes, pues mientras el bien tuviera naturaleza de dominio público, estaba fuera del comercio.

En conclusión, al rechazar que los terrenos litigiosos hubieran sido desafectados tácitamente, la adquisición de la demandada era nula, sin necesidad de valorar si había existido buena o mala fe por su parte.

Recurso de casación.

Desafectación tácita de bienes de dominio público. Principio de buena fe registral (artículo 34 LH). Doctrina jurisprudencial aplicable.

Segundo.

1. La parte demandada, al amparo del ordinal tercero del artículo 477.2 LEC , por oposición a la doctrina jurisprudencial de esta Sala, formaliza recurso de casación que articula en un único motivo . En dicho motivo se denuncia la infracción del art. 34 de la LH , defendiendo la adquisición efectuada por la demandada, protegida por el principio de fe pública registral de quien tenía aparentemente capacidad para transmitirla y haberla adquirido de buena fe, (STS 5/3/2007) alegando que se está ante un bien patrimonial y no demanial, al haberse producido la desafectación tácita del bien desde el año 1983, en que dejó de estar afecto al servicio público ferroviario, por lo que no se trata de bien extra commercium, sino que es susceptible de adquisición, siendo aplicable al caso la doctrina no observada en la sentencia recurrida y que viene recogida en las SSTs de 25 de mayo de 1995 y la n° 724/2009 , que



www.civil-mercantil.com

señalan que se admite la desafectación tácita, por un acto tácito de la Administración, del que se deduzca la voluntad de desafectación y lo acredite el administrado. Considera el recurrente que ha acreditado el cese definitivo del servicio ferroviario desde el año 1983 y que en el año 1998 se inició expediente de desafectación del bien, lo que pone de manifiesto la desafectación operada, de forma ininterrumpida, desde el año 1983, por lo que la adquisición de la finca en el año 1996 por la demandada es válida.

La parte actora, aquí recurrida, se opone al recurso y aduce, en primer término, que de la sentencia dictada por la Audiencia Provincial, no puede concluirse que la finca litigiosa hubiera sido objeto de una desafectación tácita, al no apreciar una actitud concluyente de la Administración de la que se desprenda una voluntad de separar el bien del destino para el que fue expropiado. Considera que el recurso ha sido formulado defectuosamente al prescindir de la base fáctica de la sentencia, de manera que, al tener los terrenos naturaleza de dominio público en el momento en que se lleva a cabo la cesión del remate sobre ellos a favor de la demandada, ahora recurrente en casación, no era posible su válida adquisición.

Además insiste, como hiciera a través de su escrito de demanda, que la parte demandada conocía, o pudo conocer, al tiempo de su adquisición, la naturaleza demanial de la finca, por lo que no estaría amparado por la fe pública registral, al no ser un adquirente de buena fe.

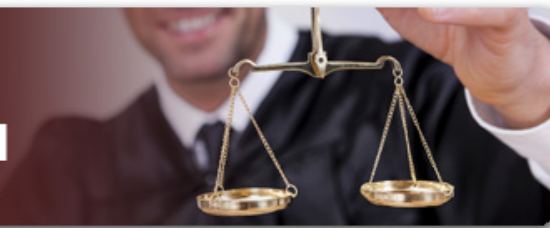
En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, el motivo planteado debe ser estimado.

2. Desafectación tácita de bienes de dominio público.

Con relación a la primera cuestión que plantea el presente caso debe señalarse, con carácter general, que los bienes de dominio público y los comunales son inalienables, imprescriptibles e inembargables mientras no se produzca su desafectación del uso general o del servicio público a que dé lugar. Esta razón de inadquisibilidad resulta reforzada cuando la condición de demanialidad ha sido atribuida directamente por la ley, de donde se deriva que en ningún caso podría adquirirse el bien por el cauce de la prescripción adquisitiva (usucapión), pues solo por ley podría dejar de pertenecer al dominio público.

En cambio, cuando la demanialidad del bien se produce por su afectación a través del dictado de un acto expreso del órgano competente de la Administración, caso que nos ocupa con la expropiación de la finca en el año 1955 por razón de su afectación al servicio público ferroviario, el dogma de la imprescriptibilidad de los bienes de dominio público se relativiza permitiéndose la pérdida de dicha condición a través de la desafectación del mismo y, por tanto, su posibilidad de ser objeto de enajenación, embargo y, en su caso, de prescripción adquisitiva.

En esta línea, y conforme a lo argumentado por la sentencia de Primera Instancia, debe destacarse que esta Sala se ha pronunciado, en varias ocasiones, acerca de la materialización del expediente de desafectación en orden a su posible constatación tácita, como una proyección de los actos propios, de la seguridad del tráfico jurídico y de la protección de la confianza que razonablemente se infiere objetivamente de una determinada situación jurídica. Particularmente, en la Sentencia de 3 de noviembre de 2009, (núm. 724/2009), que, entre otros extremos, en su Fundamento de Derecho Tercero declara: " El motivo se desestima porque todo él gira alrededor de negar que se haya producido una desafectación del dominio público de las fincas objeto de la litis. Aparte de lo expuesto en el fundamento anterior, esta Sala sigue su propia doctrina que expone la sentencia de 25 de mayo de 1995 que ahora se reitera. Dice así en lo que se refiere a la desafectación tácita:



www.civil-mercantil.com

"...la desafectación de que se trata se había producido con anterioridad, no sólo a la vigencia de la Constitución de 1978, sino también a la de la Ley del Patrimonio del Estado, texto articulado de 15 de Abril de 1964, lo que impide su aplicación a una desafectación operada con anterioridad, por lo que el motivo deberá desestimarse. Por otra parte, el precepto constitucional, en cuanto establece que la ley regulará la desafectación de los bienes de dominio público, no elimina, en rigor, la posibilidad de que ésta se produzca tácitamente en cuanto la misma no se excluya legalmente, siendo de notar que no existe objeción esencial alguna -sino más bien lo contrario por cuanto la imprescriptibilidad deriva conceptualmente de las características del dominio público y no debe extenderse al supuesto en que el bien se ha desafectado, aun no expresamente- a que opere en casos como el que nos ocupa en que, como se declara en la sentencia impugnada, "las fincas litigiosas nunca fueron destinadas al servicio público para el que se afectaron, produciéndose una situación de hecho que contradecía el requisito de la afectación"; ha de advertirse, por último, que los artículos 120 y 121 de la Ley del Patrimonio del Estado, si bien regulan la desafectación expresa de bienes que no sean precisos al uso general o a los servicios públicos, no excluyen la posibilidad de la desafectación tácita."

En definitiva, en este caso, anterior en el tiempo a las normas que el recurrente cita como infringidas, se pudo producir una desafectación tácita, a salvo, según se ha apuntado, lo dicho en el fundamento anterior".

En parecidos términos respecto de una previa desafectación se pronuncia la Sentencia de esta Sala de 21 de septiembre de 2011 (RC 561/2008).

Por su parte, la Sala de lo Contencioso-Administrativo de este Tribunal, también admite la desafectación tácita de bienes previamente expropiados cuando se deduzca de hechos que por su evidencia la revelen, correspondiendo su prueba al solicitante por constituir esta forma o modalidad de desafectación una excepción a la regla general. En este sentido, la sentencia de 25 de septiembre de 2012 (Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo), considera que "de un estudio de los artículos 54 de la Ley de Expropiación Forzosa y de los artículos 63 y siguientes de su reglamento, procede en tres supuestos: a) cuando no se ejecuta la obra o no se establece el servicio que motivó la expropiación, b) cuando realizada la obra o establecido el servicio queda alguna parte sobrante de los bienes expropiados y c) cuando desaparece la afectación de los bienes o derechos de las obras o servicios que motivaron la expropiación, pudiendo ser la desafectación expresa, mediante acuerdo de la Administración, o tácita, deduciéndose de otros acuerdos o actos que claramente impliquen dicha expresión de voluntad, y en tal sentido debe tenerse en cuenta que como hemos dicho en múltiples sentencias (entre otras la de 14 de marzo de 2007) la desafectación tácita debe deducirse de hechos que por su evidencia la revelen, correspondiendo su prueba al solicitante de la reversión por constituir esta forma de desafectación tácita una excepción a la regla general".

De lo expuesto, y por la propia razón lógica que informa a esta figura de la desafectación tácita, también debe considerarse que su naturaleza alcanza a aquellos supuestos de cese definitivo de las obras o servicios que motivaron su pertinente afectación.

Aplicación de la doctrina jurisprudencial al caso enjuiciado

3. La doctrina jurisprudencial expuesta, llevada al supuesto de enjuiciamiento, exige realizar las siguientes precisiones que conducen a la estimación del motivo planteado.

En el presente caso, y conforme a la valoración de la prueba practicada, no puede ponerse en duda que el cese definitivo del servicio motivó su desafectación tácita en el año 1983. Desafectación tácita claramente confirmada posteriormente tanto por el acta expresa de



www.civil-mercantil.com

desafectación, de 11 de diciembre de 1998, como por la propia declaración de innecesariedad del inmueble y el posterior procedimiento de reversión solicitado, determinándose claramente el carácter patrimonial del bien y el desuso durante todo el periodo transcurrido desde el cese efectivo del servicio anteriormente señalado.

Frente a ello, y conforme a la doctrina jurisprudencial expuesta, la fundamentación técnica o calificación de la Audiencia no puede ser compartida. En efecto, exigir el "animus" o la voluntad de la Administración en orden a la renuncia de la propiedad del bien y su "facta concludentia" (conducta concluyente), comporta desnaturalizar la figura aquí tratada y confundirla con la derelicción o abandono, propiamente dicho, del dominio.

4. Principio de buena fe registral .

Una vez determinada la desafectación tácita del bien litigioso y, por tanto, estimada la posibilidad de adquisición del mismo por la parte recurrente, cabe examinar el proceso adquisitivo llevado a cabo a tenor del principio de fe pública registral que informa el artículo 34 LH , particularmente en orden a la buena fe del tercero adquirente; todo ello conforme a lo alegado en el recurso de casación.

En este sentido, debe partirse de que la buena fe constituye uno de los presupuestos de la protección registral, pues justifica que el tercero adquirente resulte protegido en la medida en que ha contratado confiando en la información ofrecida por el Registro. Si esta razón quiebra, y el tercero es conocedor de la inexactitud del Registro respecto a la realidad jurídica, la especial protección registral carece de justificación.

En el plano de la configuración de la buena fe en el proceso adquisitivo debe señalarse que se han desarrollado dos líneas o perspectivas de razonamiento en liza. Conforme a la primera, la idea o noción de buena fe responde a un puro estado psicológico o psíquico del tercero adquirente en orden a la creencia de que el titular registral es el verdadero dueño de la cosa y ostenta un poder de disposición sobre la misma. De forma que la ignorancia o el equivocado conocimiento de la realidad jurídica no desvirtúa la protección registral otorgada con base en esta creencia acerca de la legitimidad de transmisión realizada. Por contra, para la segunda línea de configuración, que requiere la convicción de no lesionar legítimos derechos o intereses ajenos, la noción de buena fe responde a una actuación diligente conforme a unos criterios o pautas de comportamiento que resulten socialmente aceptados; de ahí que, a diferencia de la anterior concepción, no sea suficiente padecer cualquier tipo error, sino sólo el error que, según las circunstancias, sea excusable, esto es, que no se hubiera vencido actuando diligentemente. Paralelamente, y con independencia de la concepción escogida, la buena fe también puede ser determinada, directamente, con referencia al conocimiento mismo (scientia) por el tercer adquirente de la razón o causa que obsta la legitimidad de la transmisión en el momento de perfección del negocio adquisitivo, de forma que pierde la protección otorgada.

Pues bien, en este contexto valorativo, debe precisarse que la calificación de la buena fe como presupuesto de la prescripción ordinaria no puede quedar reconducida, únicamente, a una interpretación literalista del artículo 1950 del Código Civil en favor de su delimitación como un mero estado psicológico consistente en la "creencia" de que el transferente era titular del derecho real y venía legitimado para transferir el dominio. En efecto, conforme a la interpretación sistemática del precepto citado en relación, entre otros, con los artículos 433 , 435 , 447 , 1941 , 1952 y 1959 del Código Civil , así como con los artículos 34 y 36 de la Ley Hipotecaria , y de acuerdo con el reforzamiento del principio de buena fe que la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala viene realizando respecto de aquellas instituciones o figuras jurídicas que resulten particularmente informadas por este principio, entre otras, SSTs



www.civil-mercantil.com

de 11 de diciembre de 2012 (núm. 728/2012) y 14 de enero de 2014 (núm. 537/2013), debe precisarse que dicha apreciación meramente subjetiva del adquirente no resulta, por sí sola, determinante de la buena fe en el ámbito de la adquisición de los derechos reales, pues se requiere del complemento objetivable de un "estado de conocimiento" del adquirente acerca de la legitimación del transmitente para poder transmitir el dominio; aspecto al que igualmente le es aplicable una carga ética de diligencia "básica" que haga, en su caso, excusable el error que pudiera sufrir el adquirente respecto del conocimiento de la realidad del curso transmisivo operado y, en su caso, de la discordancia con la información ofrecida por el Registro.

Así las cosas, y dada la presunción de buena fe que declara el artículo 34 LH en su desarrollo normativo, la cuestión de la carga ética de diligencia que debe emplear el tercero adquirente se centra, primordialmente, en el sentido negativo que presenta la extensión conceptual de la buena fe, es decir, en la medida o grado de diligencia exigible que hubiera permitido salir del error o desconocimiento de la situación y conocer la discordancia existente entre la información registral y la realidad dominical de que se trate.

Centrada la cuestión debe puntualizarse que, con base a la protección y presunción que establece el citado artículo 34 LH , la gradación de la diligencia exigible, en el sentido o aspecto negativo que presenta el concepto de buena fe, no puede plantearse en abstracto respecto del examen de cualquier defecto, vicio o indicio que pudiera afectar a la validez y eficacia del negocio dispositivo realizado, sino que debe proyectarse y modularse, necesariamente, en el marco concreto y circunstancial que presente la impugnación efectuada por el titular extraregistral a tales efectos. En el supuesto del presente caso, con referencia circunstancial a la situación posesoria de la finca objeto de la litis, la carga básica de la diligencia exigible al adquirente no puede medirse o extenderse con relación a cualquier posesión o indicio de la misma que se hubiera debido o podido conocer, sino solo a una situación posesoria clara y manifiesta que se ejercite en concepto de dueño y que, por tanto, contradiga o ponga en seria duda la exactitud de la información registral, con relación al derecho inscrito; STS de 11 de julio de 2012 (núm. 454/2012).

Aplicación de la doctrina jurisprudencial al caso enjuiciado.

5. La doctrina jurisprudencial expuesta, llevada al supuesto de enjuiciamiento, exige realizar las siguientes precisiones que conducen a la estimación del motivo planteado.

En el presente caso, debe tenerse en cuenta que la relevancia de la situación posesoria alegada por la parte recurrida no solo resulta incompatible con la calificación alcanzada acerca de la desafectación tácita anteriormente examinada, extremo que ha permitido la validez y eficaz inscripción registral del derecho dominical de la parte recurrente, sino que también resulta injustificada respecto de los hechos o indicios que se alegan en su favor. En efecto, en este sentido debe señalarse, en primer lugar, que el hecho de que la antigua vía del tren estuviera aun en la finca objeto de la litis, obviamente, sin funcionamiento o explotación alguna, no exterioriza una posesión clara, manifiesta o inequívoca que revele la posesión en concepto de dueño que ejercía la Administración en el momento de la perfección del negocio transmisivo. En segundo lugar, en el aspecto o sentido positivo de la buena fe, también hay que señalar que ni la solicitud de reversión, ni la acción de modificación o deslinde efectuadas por la parte recurrente constituyen hechos que determinen, como se ha señalado, un conocimiento directo de la causa obstativa o, en su caso, de una carga básica de diligencia de deberla conocer, dado que el desarrollo de estos procedimientos no condujeron a una confrontación de títulos o de situaciones posesorias al respecto. Por último, y en tercer lugar, debe destacarse que es el Juzgado de Primera Instancia quien entra a valorar la posible mala fe del adquirente, conforme a la inferencia establecida a partir de las circunstancias de hecho



www.civil-mercantil.com

que concurren en el presente caso, llegando a la conclusión de que no resulta probada; conclusión que no ha sido desvirtuada por la Audiencia, que no entró en la valoración de la misma.

Tercero. Estimación del recurso y costas.

1. La estimación del motivo planteado comporta la estimación del recurso de casación interpuesto.

2. Por aplicación del artículo 398.2 LEC no procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación.

3. Por aplicación del artículo 398 en relación con el artículo 394.1 LEC , procede hacer expresa imposición de costas de Segunda Instancia a la parte demandante y apelante.

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

FALLAMOS

1. Haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la mercantil "Lubrima, S.A." contra la sentencia dictada, con fecha 18 de enero de 2012, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 9ª, en el rollo de apelación nº 420/2010 , que casamos y anulamos, confirmando en su lugar el fallo de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 41 de Madrid, de fecha 27 de enero de 2010 , dimanante de los autos de juicio ordinario nº 472/2008.

2. No procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación interpuesto.

3. Procede hacer expresa imposición de costas de Apelación a la parte demandante y apelante.

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 Ramon Ferrandiz Gabriel, Jose Antonio Seijas Quintana, Antonio Salas Carceller, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Ignacio Sancho Gargallo, Francisco Javier Orduña Moreno, Rafael Saraza Jimena, Sebastian Sastre Papiol, Eduardo Baena Ruiz, Xavier O'Callaghan Muñoz, Jose Luis Calvo Cabello. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Javier Orduña Moreno , 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.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.