



IV ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

AUDIENCIA PROVINCIAL DE BADAJOZ

EDICTO de 20 de abril de 2015 sobre notificación de auto dictado en el recurso de apelación n.º 77/2015. (2015ED0133)

AUTO N.º 56/15

Magistrados Ilmos. Sres:

Don Fernando Paumard Collado.

Don Luis Romualdo Hernández Díaz-Ambrona.

Don Juan Manuel Cabrera López.

En la ciudad de Badajoz, a 15 de abril de 2015.

Vistos, en grado de apelación, ante esta sección segunda de la Audiencia Provincial de Badajoz, los presentes autos de tercería de dominio 491/2014, procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Badajoz, a los que ha correspondido el rollo 77/2015, en el que aparecen como parte apelante don Isidro Juan de Castro, que ha comparecido representado por la procuradora doña Paloma Alvarez-Mayo de Mesa y asistido por el letrado don Rafael Gómez Rodríguez; y como parte apelada la "Tesorería General de la Seguridad Social", representada y defendida por la letrada doña Carmen de Celis Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Badajoz, con fecha 18 de noviembre de 2014, se dictó auto, cuya parte dispositiva dice así:

"1. Desestimo la demanda de tercería promovida por don Isidro Juan de Castro y, en consecuencia, declaro procedente el embargo trabado sobre el bien litigioso.

2. Condeno a don Isidro Juan de Castro al abono de las costas de este procedimiento".

Segundo. Contra el anterior auto se interpuso recurso de apelación por don Isidro Juan de Castro y, una vez admitido, se dio traslado del mismo a la "Tesorería General de la Seguridad Social", que presentó escrito de oposición.

Tercero. Elevadas las actuaciones a esta Audiencia Provincial para la resolución del recurso de apelación interpuesto, se formó el correspondiente rollo de Sala y se personaron las partes. Por providencia, se señaló fecha para la deliberación, votación y fallo del recurso, que tuvo lugar el pasado 7 de abril.

Ha sido ponente el magistrado don Luis Romualdo Hernández Díaz-Ambrona.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Resumen de antecedentes.

Como se desprende de las actuaciones, sucintamente, constan los siguientes:

- a) "Construcciones y Promociones Alzas Dries, SL" es titular registral de once plazas de garaje que forman parte de la finca registral 11.958 del Registro de la Propiedad de Olivenza.
- b) El 30 de diciembre de 2004 "Construcciones y Promociones Alzas Dries, SL" otorgó un poder notarial irrevocable a don Isidro Juan de Castro para, en relación a las participaciones indivisas pertenecientes a la sociedad, celebrar los contratos que tuviera a bien.
- c) Don Isidro Juan de Castro, en su propio nombre, ha arrendado plazas de garaje y pagado cuotas de comunidad.
- d) Tales plazas han sido embargadas por la "Tesorería General de la Seguridad Social".
- e) El 14 de marzo de 2013 don Isidro Juan de Castro formuló reclamación ante la "Tesorería General de la Seguridad Social" alegando ser el propietario de las plazas de garaje. Dicha reclamación no fue atendida.
- f) El 30 de abril de 2014 don Isidro Juan de Castro presentó demanda de tercería ante los Juzgados de Badajoz.

Segundo. Motivo único del recurso: error en la valoración de la prueba.

Don Isidro Juan de Castro solicita que se revoque el auto de instancia al objeto de que, a los efectos del embargo practicado por la "Tesorería General de la Seguridad Social" sobre once plazas de garaje, se le reconozca su propiedad. Alega que, en 2004, en contrato privado, compró las fincas a "Construcciones y Promociones Alzas Dries, SL", que desde entonces tomó posesión de las mismas y que, en consecuencia, es su real propietario.

El recurso no puede prosperar.

Si, por lo pronto, conviene empezar recordando que el artículo 38 de la Ley Hipotecaria ampara al titular registral con una presunción de titularidad. Dicha norma dispone que, a todos los efectos legales, se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

Y ciertamente, el Registro puede ser inexacto. Así viene previsto en los artículos 39, 40 y concordantes de la Ley Hipotecaria. En concreto, el artículo 39 contempla que puede existir desacuerdo entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral.

Ahora bien, como así ha concluido la juez de instancia, las pruebas desplegadas en juicio por don Isidro Juan de Castro no acreditan su dominio sobre las fincas en litigio.

De entrada, el título que esgrime don Isidro Juan de Castro es un simple contrato privado de compraventa. Es decir, un documento que, en principio, no produce efectos frente a terceros.

En segundo lugar, don Isidro Juan de Castro ni siquiera acredita el pago del precio. En el documento contractual aportado, es verdad, se recoge que ese precio se abonó en metálico, pero fueron nada menos que 87.000 euros. Aunque en 2004, fiscalmente, ese medio de pago



era factible, no podemos negar que un abono en metálico por ese montante es cuando menos extraño. Como extraño resulta que don Isidro no haya facilitado rastro documental alguno del origen de ese dinero. Es una suma considerable. De ahí las fundadas dudas de la "Tesorería General de la Seguridad Social" sobre la propia existencia de la venta.

En tercer lugar, como elemento de juicio determinante, contamos con el poder que la supuesta vendedora, "Construcciones y Promociones Alzas Dries, SL", otorgó a don Isidro Juan de Castro. El hoy recurrente fue apoderado para que, en nombre de la promotora, vendiera las plazas de garaje que, teóricamente, le acababan de transmitir. Este poder, como bien dice la juez de instancia, es un obstáculo insalvable para el buen fin de la tercería. Hay tres buenas razones para considerar que don Isidro Juan de Castro no es propietario.

La primera es que el poder notarial pone en cuestión el propio contrato privado de compraventa. Y es que la valoración de los documentos privados debe hacerse en relación con el conjunto de los restantes medios de prueba. Aquí hay una evidencia: el poder y la compraventa son documentos contradictorios. Y si es así, entre un documento público y otro privado, la elección estaría clara: primaría el público.

La segunda, que guarda relación con la anterior, es que el otorgamiento de dicho poder constituye un acto propio que viene a desvirtuar la previa o coetánea venta de las plazas. Si, como así sostiene don Isidro, la transmisión de la propiedad tuvo lugar entonces, ningún sentido tenía darle un poder para vender bienes suyos. Puede ser cierto que se hiciera así para eludir obligaciones fiscales, pero, en tal caso, con mayor motivo aún, don Isidro debe pasar por lo que hizo. Desde el punto de vista jurídico, no puede pretenderse que un documento despliegue efectos sólo en lo que beneficia y no en lo que perjudica (véase la reciente sentencia del Tribunal Supremo 114/2015, de 6 de marzo). Cada uno debe ser consecuente con sus acciones. Los derechos deben ejercitarse conforme a la buena fe y, para juzgar acerca de la intención de los contratantes, hay que atender a sus actos, tanto coetáneos como posteriores (artículo 1282 del Código Civil). Del otorgamiento del poder se desprende que "Construcciones y Promociones Alzas Dries, SL" no vendió las plazas a don Isidro Juan. Y el contrato privado de compraventa todo apunta a que se suscribió con fines más bien espurios.

Y en tercer lugar, incluso en la hipótesis de dar por cierta la compraventa, compartimos con la resolución recurrida que el otorgamiento del poder viene a descartar la transmisión de las plazas de garaje. Don Isidro Juan de Castro sostiene que, pese a no elevarse el contrato a escritura pública, tomó posesión de las plazas, pues las arrendó en su propio nombre y pagó también las cuotas de comunidad. Sin embargo, aunque las hiciera en su propio nombre, estas acciones estaban amparadas por el poder notarial. Dicho de otro modo, tomó posesión material de los bienes al amparo del apoderamiento de "Construcciones y Promociones Alzas Dries, SL". Quiere ello decir que esa posesión no se hizo en concepto de dueño, sino de mero representante.

En fin, no podemos por menos que concluir que la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria sale indemne frente a la demanda de tercería. Por unas razones y otras, no puede accederse al alzamiento del embargo interesado por don Isidro Juan de Castro, lo cual acarrea la lógica y consiguiente desestimación del recurso planteado.



Tercero. Costas y depósito.

Desestimado el recurso, se imponen a don Isidro Juan de Castro (artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En cuanto al depósito constituido para recurrir, se declara su pérdida.

En atención a lo expuesto:

PARTE DISPOSITIVA

Primero. Desestimamos íntegramente el recurso de apelación interpuesto por don Isidro Juan de Castro contra el auto de 18 de noviembre de 2014 dictado, en la tercería 491/2014, por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Badajoz y, en consecuencia, confirmamos dicha resolución en todos sus extremos.

Segundo. Imponemos las costas de esta alzada a don Isidro Juan de Castro y se declara la pérdida del depósito constituido para recurrir.

Notifíquese esta resolución a las partes, con la advertencia de que contra la misma no cabe interponer recurso.

Así, por éste nuestro auto, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Badajoz, a 20 de abril de 2015.

El/la Secretario/a Judicial

