



Roj: SAP IB 2182/2012
Id Cendoj: 07040370032012100475
Órgano: Audiencia Provincial
Sede: Palma de Mallorca
Sección: 3
Nº de Recurso: 377/2012
Nº de Resolución: 472/2012
Procedimiento: CIVIL
Ponente: GABRIEL AGUSTIN OLIVER KOPPEN
Tipo de Resolución: Sentencia

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3

PALMA DE MALLORCA

SENTENCIA: 00472/2012

Rollo núm.: 377/2012

S E N T E N C I A Nº 472

ILMOS. SRES.

PRESIDENTE:

Don Carlos Gómez Martínez

MAGISTRADOS:

Doña Rosa Rigo Rosselló

Don Gabriel Oliver Koppen

En Palma de Mallorca a 15 de octubre de 2012

VISTOS por la Sección Tercera de esta Audiencia Provincial, en grado de apelación, los presentes autos de juicio ordinario, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 17 de Palma, bajo el número 737/2007 , **Rollo de Sala número 377/2012**, entre partes, de una como demandante-apelante la entidad ORADA VILLAS, S.L., representada por la procuradora D^a. María Borrás Sansaloni, y dirigida por el letrado D. David Vich comas, como demandado-apelante la entidad POISY, S.L., representada por la procuradora D^a. Antonia Iniesta Rozalén y dirigida por el letrado D. Carlos Quetglas, como demandados.-apelantes D. Leoncio y la entidad aseguradora LA ESTRELLA, representados por el procurador D. Juan José Pascual Fiol y dirigidos por el letrado D. Francisco José de Santiago Gallardo, de otra, como demandada-apelada D. Ángel , representado por el procurador D. Jeroni Tomás Tomás y dirigido por la letrada D^a. Margalida Galmés Riera. Ha sido parte también en el procedimiento la entidad DETURSA, que no ha comparecido en esta alzada.

ES PONENTE el Ilmo. Sr. Don Gabriel Oliver Koppen.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el/la Ilmo/a. Sr/a. Magistrado/a Juez del Juzgado de Primera Instancia número 17 de Palma, se dictó sentencia en fecha 16 de diciembre de 2011 , cuyo Fallo es del tenor literal siguiente:

"En virtud de la potestad jurisdiccional conferida por la Constitución Española de 27 de diciembre de 1.978, estimo parcialmente la demanda planteada por la entidad mercantil ORADA VILLAS, S.L., representada por la procuradora Doña María Magma Borrás Sansaloni, frente a DON Ángel , representado por el procurador Don Jeroni Tomás Tomás, en el único sentido de declarar la existencia de **dobles inmatriculación** de la finca registral nº 24.832 con la finca registral nº NUM000 , ambas del Registro de la Propiedad de Palma nº 10. Absuelvo expresamente a dicho demandado de las restantes pretensiones formuladas contra él en la demanda.

Acojo de modo parcial la acción planteada por la entidad mercantil ORADA VILLAS, S.L., representada por la procuradora Doña María Magina Borrás Sansaloni, contra DESARROLLO DE EMPRESAS TURÍSTICAS, S.A. (DETURSA), representada por la procuradora Doña María Garau. Por consiguiente, declaro la existencia de **dobles inmatriculaciones** de la finca registral nº 24.832 con la finca registral nº NUM000, ambas del Registro de la Propiedad de Palma nº 10. No se hace expresa imposición de las costas generadas por esta demanda.

Estimo parcialmente la acción de saneamiento promovida por la mercantil ORADA VILLAS, S.L., representada por la procuradora Doña María Magina Borrás Sansaloni, frente a la sociedad POISY, S.L. representada por la procuradora Doña Antonia Iniesta Rozalén. Consecuentemente, declaro que la mencionada POISY, S.L. viene obligada al saneamiento por evicción de la finca registral nº NUM011 y a favor de la también citada ORADA VILLAS, S.L. Por tanto, condeno a POISY, S.L. a resarcir a la actora en las siguientes cantidades:

- 262.333,33 # correspondiente al precio de la finca, más el incremento o demérito de la misma calculado a fecha de esta sentencia, sin que por razones de congruencia, pueda exceder dicho precio de 354.053,41 #.
- 246,99 # y 263,94 # relativos a gastos notariales y de inscripción registral, respectivamente.
- 41.973,33 # en concepto de I.V.A.
- 2.754,50 # por el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Las cantidades relativas a gastos notariales y de inscripción registral y los relativos a impuestos generarán los intereses correspondientes desde la interpelación judicial.

Impongo a POISY, S.L. las costas causadas por la demanda seguida por la actora contra DON Ángel y no se hace imposición de las ocasionadas por la demanda generada frente a POISY, S.L..

Estimo parcialmente la demanda planteada por la entidad mercantil ORADA VILLAS, S.L., representada por la procuradora Doña María Magina Borrás Sansaloni, frente a DON Leoncio y a la aseguradora LA ESTRELLA, S.A., representados ambos por la procuradora Doña Carmen Gayá Font. Por tanto, declaro la negligencia profesional en que incurrió el Sr. Leoncio, por ser responsable de la **dobles inmatriculaciones** de las fincas registrales ya identificadas y le condeno solidariamente con su aseguradora LA ESTRELLA, S.A. a indemnizar a ORADA VILLAS, S.L. en la suma de 307.572,09 # (262.333,33 + 246,99 + 263,94 + 41.973,33 + 2.754,50), más los intereses correspondientes de esta cantidad desde la fecha de interposición de la demanda. Se excluye expresamente de esta condena la apreciación o demérito del inmueble al tiempo de la evicción.

No se hace expresa imposición de costas por la demanda seguida frente a dichos demandados".

Mediante auto de fecha 26 de enero de 2012 se aclaró la anterior resolución en los siguientes términos:

"Se sustituye el primer punto de los relativos a la condena a POISY, S.L., por el siguiente: Condeno a POISY, S.L., a abonar la cantidad de 262.333,33 correspondiente al precio de la finca, más el incremento o demérito de la misma calculado a fecha de la firmeza de esta sentencia, sin que por razones de congruencia, pueda exceder dicho precio de 354.053,41 #".

SEGUNDO.- Contra la expresada sentencia, y por la representación de la parte actora y de las codemandadas POISY, S.L., y D. Leoncio y la entidad LA ESTRELLA, se interpuso recurso de apelación, que fue admitido y seguido el recurso por sus trámites se señaló para votación y fallo el día 15 de octubre de 2012.

TERCERO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Se aceptan los de la resolución dictada en anterior grado jurisdiccional mientras no se opongan a los que siguen.

PRIMERO.- Planteamiento del recurso.

La entidad actora, ORADA VILLAS, S.L., es titular de la finca registral nº 24.832, cuya descripción es la siguiente:

"URBANA: Solar señalado con el nº NUM001 de la manzana 3 de la URBANIZACIÓN000, término municipal de Andratx, lugar Cala Llamp. Tiene una superficie de NO VECIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS; y linda: frente calle Orada; derecha, entrando, con el solar número NUM003; izquierda, con el número NUM002; y fondo, con el número NUM004 y en pequeña parte con el número NUM007".

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca nº 10, al tomo NUM008 , libro NUM009 de Andratx, folio NUM010 , finca número NUM011 " .

Su referencia catastral: NUM005 .

La adquirió de la entidad POISY, S.L., mediante escritura pública de fecha 19 de enero de 2006, que tuvo acceso al Registro de la Propiedad en fecha 19 de abril de 2006.

La anterior finca procede de la segregación de la finca matriz nº NUM006 del Registro de la Propiedad de Palma nº 10, efectuada en escritura pública de 2 de junio de 2004 por la entidad DESARROLLO DE EMPRESAS TURÍSTICAS, S.A. (DETURSA). En ese mismo documento se vendió la porción segregada a la entidad POISY, S.L..

D. Ángel es titular, por su parte, de la finca registral nº NUM000 , con la siguiente descripción:

"URBANA: Porción de terreno o solar señalado con el número NUM001 de la Manzana III de la URBANIZACIÓN000 " , lugar Cala Llamp, en término municipal de Andratx. De cabida NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS. Linda: al Norte, con el solar número NUM002 ; por Sur, con el NUM003 ; por el Este, con el NUM004 ; y por el Oeste con calle de la Urbanización".

Su referencia catastral: NUM005 .

Procede igualmente de segregación de la finca matriz nº NUM006 , efectuada mediante escritura pública de 25 de abril de 1.983. En dicha escritura, la entidad DETURSA transmitió la finca segregada a Doña Tatiana , inscribiéndose dichas operaciones con fecha 21 de marzo de 1.984. La adquirente enajenó esta finca a Doña Delia y a Doña Natalia en escritura pública de 24 de enero de 2.000, inscrita el día 10 de marzo de 2.000. Las mencionadas, a su vez, vendieron esta finca a la sociedad MONTANA ENTERPRISES, S.L., a través de escritura pública de 17 de marzo de 2.000. Esta última sociedad es la transmisora del inmueble discutido al Sr. Ángel , según el título anteriormente identificado.

La parte actora denuncia en su demanda que ambas fincas registrales corresponde a la misma finca extrarregistral, que se trata de un supuesto de **dobles inmatriculación** e interpone demanda por la que interesa que se declare la existencia de **dobles inmatriculación**, así como su mejor derecho de propiedad sobre la citada finca frente a D. Ángel , interesando que se declare la nulidad de la inscripción a su favor.

Subsidiariamente, solicita que se declare la obligación de la entidad POISY, S.L., de proceder al saneamiento por evicción de la finca 24.832 a favor de ORADA VILLAS, S.L., interesando una condena por la suma de 399.292,17 euros más los intereses legales desde la interposición de la demanda, así como las costas procesales a las que sea condenada como consecuencia de una hipotética desestimación de la demanda principal, o la mayor cantidad que se determine en fase de ejecución de sentencia.

Interesa también que se declare la negligencia profesional del **registrador** de la propiedad D. Leoncio por ser el responsable de la **dobles inmatriculación**, interesando su condena, junto con su entidad aseguradora, a abonar, solidariamente con la entidad POISY, S.L., la suma antes referida, en la que se cuantifica el daño.

La sentencia de primera instancia, que constata la realidad de la **dobles inmatriculación**, que no ha sido discutida, desestima la pretensión principal de que sea declarado su mejor derecho de propiedad frente a D. Ángel .

Tras considerar correcta la acumulación de acciones, declarativa de dominio y de saneamiento por evicción, declara la obligación de saneamiento por evicción de la entidad POISY, S.L., frente a la entidad ORADA VILLAS, S.L., en la suma en que se valora la finca objeto de compraventa, considerando que debe estarse al precio de venta declarado, 262.333,333 euros, que deberá incrementarse o contraerse según el valor del bien en la fecha de la firmeza de la sentencia, así como los gastos notariales y registrales y los correspondientes al IVA y al impuesto sobre transmisiones patrimoniales.

Declara también la responsabilidad del **registrador** de la propiedad, con base a los artículos 296 y siguientes de la Ley Hipotecaria , al considerar que nos encontramos ante un supuesto de **dobles inmatriculación** perfectamente detectable desde el examen de los asientos del propio Registro, vulnerando el **registrador** la diligencia que le era exigible, existiendo relación de causalidad entre su actuación y los perjuicios producidos a la actora, que se concretan en las cantidades que ha debido abonar la entidad compradora para hacer efectiva la compra.

Frente a la anterior resolución formulan recurso de apelación la entidad actora, ORADA VILLAS, S.L., y los codemandados la entidad POISY, S.L., D. Leoncio y la entidad La Estrella, con base a los argumentos que se pueden sintetizar de la siguiente forma:

Recurso de la entidad ORADA VILLAS, S.L..

Centra su impugnación la parte actora en tres puntos:

1.- De la solución de la **dobles inmatriculación** a favor del mejor derecho de ORADA VILLAS.

a) La sentencia de instancia incluye citas jurisprudenciales antiguas y recientes, lo que resulta problemático dada la evolución jurisprudencial en esta materia. Considera que la sentencia de primera instancia se decanta por la línea más antigua que aplica el principio "prior tempore potior iure".

b) El criterio "prior tempore potior iure" es inútil para la solución de situaciones de **dobles inmatriculación**, pues los criterios de prioridad son propiamente principios registrales e igual derecho a beneficiarse de tales principios tienen ambas fincas.

c) La posesión en concepto de dueño es la determinante del mejor derecho, debiendo atenderse el mejor derecho de quien esté poseyendo el inmueble en concepto de dueño.

d) Es el actor el que ha acreditado la realización de actos posesorios, frente al demandado, que no ha realizado prueba en este sentido.

Considera la parte actora que debe prosperar la acción principal ejercitada y declararse su mejor derecho sobre la finca controvertida.

2.- De la compensación por saneamiento por evicción conforme al artículo 1478 del Código civil .

La acción ejercitada es la de saneamiento por evicción en forma invertida. Se ha iniciado el procedimiento frente al que dice ser el auténtico y propio propietario, de manera que la evicción se producirá por la firmeza de la desestimación de la pretensión principal, siendo desconocido el valor del bien en el momento de la firmeza, por lo que es necesario deferir a un momento posterior la liquidación del importe.

Entiende que en una correcta interpretación y aplicación del artículo 1478 del Código civil , es en ejecución de sentencia cuando se deberá tasar la finca objeto de litigio y determinar qué valor tenía en el momento en que la sentencia devino firme.

Considera inadecuado que se fije en la sentencia un límite, un importe máximo de indemnización, debiendo estarse al valor de la finca en el momento en que la sentencia sea firme. Afirma, en este sentido, que el valor fijado en la demanda como valoración del bien era una cantidad provisional y orientativa, sin que fuera el máximo que se suplicaba. No incurrirá en incongruencia la sentencia que condene, sin limitación de mínimo ni de máximo, a la restitución del valor del bien en el momento de la firmeza de la sentencia por la que se produzca la evicción.

3.- Costas.

Discrepa la parte actora de la decisión de no imponer las costas a POISY, S.L., al considerar que la acción de saneamiento ha sido íntegramente estimada, pues lo solicitado y lo concedido es el importe del bien en el momento de la firmeza de la sentencia, no siendo relevante la determinación de la cantidad que se hace en el fallo de la sentencia.

Subsidiariamente, considera que nos encontraríamos ante un supuesto de estimación sustancial de la demanda que justificaría también la imposición de costas, al haberse estimado la acción de saneamiento por evicción y condenado al pago de lo que valga el bien en el momento de la firmeza de la sentencia.

Recurso de POISY, S.L..

1.- Improcedencia de la estimación parcial de la acción de saneamiento promovida por ORADA VILLAS y de la declaración de la obligación de POISY, S.L., de saneamiento por evicción, así como de las cantidades a resarcir a la actora, por infracción legal.

Son varios los motivos que se alegan en este apartado:

a) Resulta contrario a derecho la acumulación efectuada por la actora de las acciones de evicción o reivindicatorias con las de saneamiento en un único procedimiento, pues se infringe lo dispuesto en el artículo 1480 del Código civil , que determina que la acción de saneamiento no podrá exigirse hasta que haya recaído

sentencia firme por la que se condene al comprador a la pérdida de la cosa adquirida o de parte de la misma, lo que no puede concurrir en caso de acumulación de acciones.

b) No se ha cuestionado en el procedimiento la buena fe de la entidad POISY, que se ha visto inmersa como perjudicada dentro de una trama delictiva que se ha aprovechado de la mala praxis o errores cometidos por el Registro de la Propiedad. Considera que deben depurarse todas las responsabilidades civiles hasta sus últimas consecuencias, lo que conduce a la entidad que procedió a vender dos veces la misma finca, DETURSA, y al Registro de la Propiedad.

Con posterioridad a la evicción la ley permite, que no obliga, al comprador a exigir del vendedor una serie de gastos tasados. Señala el recurrente que una parte de la doctrina entiende que la privación de la cosa a resultas de una doble venta no es susceptible de posterior saneamiento por evicción, pues deberían aplicarse las normas generales para toda clase de operaciones y contratos, en este caso las referidas a la culpa extracontractual.

c) La sentencia de primera instancia resulta contraria a los principios de justicia y equidad recogidos en el artículo 4 del Código civil, pues no resulta comprensible que POISY pueda ser condenada a pagar a la actora una cantidad que puede ser sensiblemente superior a la recibida de ella, pese a haber actuado de buena fe y siendo también perjudicada directa de la acción criminal, habiéndose limitado adquirir una finca de quien aparentó ser su legítimo propietario, la poseyó durante determinado tiempo y procedió posteriormente a venderla.

2.- Improcedente imposición de las costas causadas por la demanda seguida por la actora ORADA VILLAS, S.L., contra D. Ángel.

Entiende que el precepto que justifica la condena en costas, artículo 1478.3 del Código civil, resulta de imposible aplicación a este supuesto, pues POISY nada vendió a Ángel, no cumpliéndose el presupuesto de hecho para la aplicación de dicha norma.

Alega, por último, la existencia de serias dudas de hecho y de derecho que justificarían que no se hiciera mención a las costas causadas en esta instancia.

Recurso de D. Leoncio y LA ESTRELLA.

1.- La sentencia de instancia no aplica correctamente los artículos 18, 38, **296** y 301 de la Ley Hipotecaria y el 1902 del Código civil.

Sostiene la parte apelante la tesis de que, incluso bajo la identidad de descripción de fincas, el supuesto de **doble inmatriculación** no es nunca a cargo de la responsabilidad profesional del **registrador** afectado, pues se desconoce la doctrina de que el Registro, por sí solo, no lleva consigo ni produce una verdadera y auténtica identificación real sobre el terreno, no extiende su fe pública a la realidad física o a los datos meramente descriptivos o gráficos de la finca inmatriculada.

Afirma que ninguno de los preceptos hipotecarios relativos a la responsabilidad profesional de los fedatarios públicos, ni los de índole hipotecaria concernientes a la **doble inmatriculación** imponen al **registrador** unos específicos deberes de investigación, comprobación y constatación de la realidad de las fincas que acceden al Registro, citando la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de enero de 2001, lo cual considera que es más evidente cuando nos hallamos ante un supuesto de **doble inmatriculación** generado por dos segregaciones efectuadas sobre la finca matriz.

Entiende que el presente supuesto debe someterse a lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario y no al 300. Los requisitos que la doctrina examina para poder llevar a cabo la inmatriculación de una nueva porción segregada tienen que ver con la suficiencia de metros de la matriz, la comprobación de las unidades mínimas de cultivo y las que derivan del régimen urbanístico, tal como la necesidad o no de licencia municipal.

No siendo extensiva la fe pública registral a las circunstancias descriptivas, gráficas o fácticas de la finca, no puede derivarse responsabilidad del **registrador** de la propiedad por dichos extremos, no cubiertos por la fe pública de su función (Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de marzo de 2009).

Señala que sólo parte de la doctrina asume como legal la posibilidad de que el **registrador** suspenda una inscripción ante la sospecha de identidad de fincas por aplicación analógica del artículo 306 del Reglamento Hipotecario. El único artículo destinado a la **doble inmatriculación**, el 313, no concede legitimidad a la actuación de oficio del **registrador**.

Niega la concurrencia del primero de los requisitos de la responsabilidad aquiliana establecida en el artículo 1902 del Código civil, la constatación de un comportamiento culpable o negligente, pues al no imponerse al **registrador** actuación alguna para evitar la **dobles inmatriculación**, ninguna otra circunstancia puede entenderse como exigente de mayor diligencia que la legalmente exigida.

Se contradice en el recurso el contenido de la sentencia en la que se apoya la de instancia para determinar la responsabilidad del **registrador**, citándose, en particular, la dictada por esta Audiencia en fecha 2 de febrero de 2010.

2.- Falta de relación de causalidad entre la actuación registral y los daños padecidos.

Alude a la intervención de un tercero, DETURSA, que segregó dos veces el trozo de terreno y procedió a su venta también doblemente, interfiriendo en el nexo causal atrayendo las cualidades de efectivo y eficiente.

3.- Condena a la vez o junto a la obligada al saneamiento.

Discrepa de la decisión de considerar autónomas e independientes las acciones derivadas del saneamiento de responsabilidad civil, al entender que, en el peor de los casos, la responsabilidad declarada debe ser subsidiaria de la de la sociedad obligada al saneamiento de la propiedad, mientras la responsabilidad declarada en sentencia viene a ser solidaria, pues el actor puede instar el pago de cualquiera de los dos condenados.

Impugna el importe de la condena que se corresponde con el precio recibido por uno de los vendedores, no por el **registrador**.

4.- Los intereses.

Impugna la imposición de los intereses al considerar que, tras la estimación parcial de la demanda y por la necesidad de determinar el importe de la sentencia, no hay motivo alguno para ello.

Por otra parte, la condena del **registrador** y su compañía aseguradora estaba supeditada a la desestimación de la acción principal, declarativa de su mejor derecho sobre la parcela. De esta manera, la cantidad indemnizatoria no es sólo a partir de la sentencia, sin que sea posible el devengo de intereses anteriores a tal determinación. Sólo procede la aplicación de los intereses del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SEGUNDO.- Recurso de la entidad ORADA VILLAS, S.L..

1.- La propiedad de la finca.

No se ha puesto en duda por ninguna de las partes en el presente proceso que nos encontramos ante un supuesto de **dobles inmatriculación**, puesto que las dos fincas registrales, NUM000 y 24.832, se corresponden con la segregación de la misma porción de terreno: el solar nº NUM001 de la manzana 3 de la URBANIZACIÓN000.

La sentencia considera que nos encontramos ante un supuesto de venta de cosa ajena, propiciada por esa doble segregación de un mismo inmueble que causó dos inscripciones distintas, considerando que debe prevalecer la primera de las compraventas, pues cuando se produjo la segunda la parte vendedora, DETURSA, carecía de poder de disposición sobre la misma, que ya había segregado y vendido, sin que sean suficientes los actos posesorios realizados por la entidad actora para hacer de mejor condición su título de propiedad, pues recaía sobre cosa ajena.

La reiterada doctrina del Tribunal Supremo acerca de la **dobles inmatriculación** se ha recogido en las sentencias de 23 de septiembre de 2011 o 25 de enero de 2012, en los siguientes términos: Como afirma la STS 345/2008, de 6 mayo, "El fenómeno de la **dobles inmatriculación** resulta frecuente en nuestro derecho inmobiliario registral precisamente por la propia facilidad de los medios de inmatriculación y se produce cuando dos fincas registrales son idénticas entre sí, aun cuando sus respectivas descripciones estén hechas de modo diferente, y también cuando una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta respecto de otra". La STS 408/2011, de 3 junio, recogiendo anterior doctrina, añade que "Tal como recoge la reciente sentencia de 13 de mayo de 2011, ésta 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 distinto número. 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".

De todas las modernas sentencias del Tribunal Supremo se deriva que el 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.

Entre estas normas de derecho civil, conforme ha señalado el Tribunal Supremo en sentencia de 11 de octubre de 2004 , con cita de la de 29 de mayo de 1997 , ocupa un lugar la reflejada en la regla "prior tempore, potior est iure", que atiende a la prioridad de toda adquisición válida respecto de la posterior, ya que, en los casos en que la propiedad haya tenido un titular anterior único, en la transmisión que sea segunda en el tiempo el transmitente carecerá de poder de disposición sobre la cosa en cuanto la misma habrá sido adquirida antes por otro como consecuencia del precedente negocio. Y tal facultad de disponer constituye condición necesaria para que el pago (que, a la vez, es traditio) complete los efectos transmisivos de la propiedad a favor de quien contrató dicha segunda adquisición (artículo 1.160 del Código Civil).

Esta es la regla que de forma correcta, a entender de esta Sala, ha aplicado el juez de instancia. El Código Civil, en cuanto a la adquisición del dominio, se basa, en los artículos 609 y 1095 , en la teoría del título y el modo, por lo que la propiedad se transmite por la perfección del contrato y por la tradición, estando previsto en cuanto a la entrega de la cosa vendida en el artículo 1462, párrafo segundo, del Código Civil , que cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario. Tal y como se desprende de la certificación del Registro de la Propiedad que se aporta con el escrito de demanda, en fecha 25 de abril de 1983 se otorgó la escritura pública de segregación y venta de la parcela por parte de DETURSA a favor de D^a. Tatiana . De esta manera, cuando se otorgó la escritura de segregación y venta a favor de la entidad POISY en fecha 2 de junio de 2004, la vendedora, DETURSA, ya no era propietaria de esa porción.

Los actos posesorios a los que alude la parte actora hubieran justificado, tal y como se señala en la sentencia de instancia, la atribución de la propiedad a favor de ORADA VILLAS, S.L., por prescripción adquisitiva, para la que no había transcurrido el plazo establecido en la Ley, no siendo alegada por la parte actora, pero no pueden dejar sin valor el título anterior sobre el predio, cuya validez no ha sido objeto de discusión.

Es por ello que procede la desestimación del primero de los motivos de apelación de la parte actora.

2.- De la compensación por saneamiento por evicción conforme al artículo 1478 del Código civil .

La petición de la parte actora de que se condene a la entidad POISY, S.L., en virtud del saneamiento por evicción, "al pago del valor que se determine en el momento de la firmeza de la sentencia por la que se produzca la evicción, sin límite de actualización ni mínimo ni máximo en relación al precio de compra pagado", tal y como se expresa en el suplico del recurso de apelación, no puede aceptarse ya que no se ajusta al contenido de lo dispuesto en los artículos 219 y 209.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

El primero de los preceptos citados dispone que "1. Cuando se reclame en juicio el pago de una cantidad de dinero determinada o de frutos, rentas, utilidades o productos de cualquier clase, no podrá limitarse la demanda a pretender una sentencia meramente declarativa del derecho a percibirlos, sino que deberá solicitarse también la condena a su pago, cuantificando exactamente su importe, sin que pueda solicitarse su determinación en ejecución de sentencia, o fijando claramente las bases con arreglo a las cuales se deba efectuar la liquidación, de forma que ésta consista en una pura operación aritmética. 2. En los casos a que se refiere el apartado anterior, la sentencia de condena establecerá el importe exacto de las cantidades respectivas, o fijará con claridad y precisión las bases para su liquidación, que deberá consistir en una simple operación aritmética que se efectuará en la ejecución. 3. Fuera de los casos anteriores, no podrá el demandante pretender, ni se permitirá al tribunal en la sentencia, que la condena se efectúe con reserva de liquidación en la ejecución. No obstante lo anterior, se permitirá al demandante solicitar, y al tribunal sentenciar, la condena al pago de cantidad de dinero, frutos, rentas, utilidades o productos cuando ésa sea exclusivamente la pretensión planteada y se dejen para un pleito posterior los problemas de liquidación concreta de las cantidades".

El art. 209, 4.ª, norma destinada a regular la forma y contenido de las sentencias, precisa que: "... 4.ª El fallo, que se acomodará a lo previsto en los artículos 216 y siguientes, contendrá, numerados, los pronunciamientos correspondientes a las pretensiones de las partes, aunque la estimación o desestimación

de todas o algunas de dichas pretensiones pudiera deducirse de los fundamentos jurídicos, así como el pronunciamiento sobre las costas. También determinará, en su caso, la cantidad objeto de la condena, sin que pueda reservarse su determinación para la ejecución de la sentencia, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 219 de esta Ley".

La finalidad es impedir, en lo posible, las condenas no susceptibles de ejecución inmediata porque haya de sobrellevarse una compleja ejecución para dilucidar cuestiones que podrían haber sido solventadas en el proceso de declaración. Estas normas permiten una interpretación comprensiva de cualquier pretensión condenatoria cuya liquidez no se pueda precisar y no solo limitada a aquellos casos en los que el único objeto del proceso haya sido la condena al pago de una cantidad de dinero o de otra clase de productos.

Como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de octubre de 2010 "El artículo 219.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil permite al juez dictar una sentencia en la que no se establezca el importe exacto de la condena siempre que se fijen con claridad y precisión las bases para su liquidación, que deberá consistir en una simple operación aritmética que se efectuará en la ejecución. Es una norma en perfecta correlación con la imposición que establece el artículo 219.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a la demandante, de manera que la sentencia que se dicte deberá tener en cuenta, para la fijación de las bases de liquidación, los términos en que ha quedado planteado el debate, si no quiere incurrir en incongruencia de forma que ni la parte puede pedir ni la sentencia puede otorgar otra cosa que no sea la condena al pago de una cantidad determinada o determinable con arreglo a las bases fijadas en la sentencia, mediante una pura o simple operación aritmética".

El Alto Tribunal, en esa misma sentencia, entiende que la sentencia recurrida quebranta el artículo 219 de la ley procesal civil porque "remite a las partes a un incidente en ejecución de sentencia que excede de la simple comprobación de parámetros indiscutibles o cálculos aritméticos".

No es posible remitir a la determinación del valor de la finca en el momento de la sentencia en la que se desestime la pretensión ejercitada con carácter principal con la demanda, pues, depende de una valoración posterior que no constituye una mera operación aritmética, resultando correcta la fijación de un límite en la sentencia, acorde a la petición contenida en la demanda en base a la valoración que se presenta.

No puede olvidarse que la situación se produce por la propia actuación de la parte actora que acumula en un solo proceso la acción principal declarativa de dominio y la subsidiaria de saneamiento por evicción, con las ventajas de economía procesal que persigue, pero con el inconveniente derivado de la imposibilidad de diferir a la ejecución de sentencia la determinación del importe de las cantidades previstas en el artículo 1478 del Código civil .

Procede la desestimación del motivo de apelación.

3.- Costas.

No se puede entender que la sentencia de primera instancia sea íntegramente estimatoria de la pretensión de la parte actora en relación a la entidad POISY, S.L., como se deriva del propio hecho que se haya interpuesto recurso de apelación por el motivo que ha sido expuesto y resuelto en el apartado anterior.

Tampoco cabe entender que nos encontremos ante un supuesto de estimación sustancial de la demanda. No se acepta en la sentencia ni la valoración del solar que se pretende en la fecha de la demanda, que se disminuye de forma considerable de los 354.053,41 euros indicados en la demanda a la suma de 262.333,33 euros, precio de la compra, ni la remisión sin límite alguno al valor de la finca en ejecución de sentencia, no pudiéndose superar la cantidad inicialmente solicitada en el suplico de la demanda.

Se desestima el motivo de impugnación.

TERCERO.- Recurso de la entidad POISY, S.L..

1.- Indebida acumulación efectuada por la actora de las acciones de evicción o reivindicatorias con las de saneamiento en un único procedimiento.

Dispone el artículo 72 de la Ley de Enjuiciamiento Civil : "Podrán acumularse, ejercitándose simultáneamente, las acciones que uno tenga contra varios sujetos o varios contra uno, siempre que entre esas acciones exista un nexo por razón del título o causa de pedir. Se entenderá que el título o causa de pedir es idéntico o conexo cuando las acciones se funden en los mismos hechos".

Procede recordar el criterio flexible con el que ha interpretado el Tribunal Supremo la posibilidad de acumulación subjetiva de acciones en relación al artículo 156 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (sentencias del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 2000 , 22 de julio de 2003 , 14 de abril de 2005 o 10 de

julio de 2007), que admite en el si no le alcanzan las prohibiciones legales para proceder a la acumulación, teniendo en consideración la posibilidad de evitar dilaciones indebidas siempre que no se mermen ni restrinjan los medios de defensa e impugnación de las partes.

El Alto Tribunal en la sentencia citada por la parte actora y reproducida por la sentencia de instancia de fecha 10 de diciembre de 1996 admite la acumulación de acciones en un supuesto similar al presente, al señalar:

"Argumentar que cuando los compradores iniciaron el presente juicio reivindicando los bienes adquiridos no tenían acción de saneamiento por evicción, porque esta acción nace tras la sentencia firme que declara la pérdida del objeto comprado y hasta hoy no se ha producido, no es óbice para que prospere porque el presente caso es singular: Los actores reivindicán, dirigen su acción contra quienes les vendieron las fincas y además contra quien tiene título inscrito y posee la finca en virtud de sentencia; y como la demandada poseedora reconviene ejercitando la reconvenición y triunfa, es evidente que debe entrarse a conocer de la acción subsidiaria ejercitada, esto es, la demanda de evicción, que tramitada también con los vendedores permite, una vez denegada la reivindicación, declarar que los compradores han sido despojados de todo derecho nacido de su compra, que el despojo ha sido por sentencia, hoy ya firme, y que no sería mas que un formalismo estricto, contrario a lo razonable y a toda economía procesal, obligarles a acudir a un nuevo proceso, máxime cuando el derecho de defensa de los vendedores ha sido absolutamente respetado".

En la sentencia de fecha 7 de junio de 1995, el Tribunal Supremo declara: "pero lo que si es anómalo es que el comprador acumule las acciones como aquí lo ha hecho, es decir, reivindicando y eviccionando con carácter eventual, supuesto no contemplado ni en la Sentencia de 27 de Abril de 1.906 , ni en la de 16 de Noviembre de 1.909 , que ratificó su doctrina, pues ambas, aunque mantengan que se puede resolver sobre la evicción si fue discutida, se producen en supuesto normal de demanda de tercero contra el comprador y aquí, al demandar al presunto eviccionario se le impide que se defienda, pues no puede pedir la condena de un codemandado, al ocupar su misma posición procesal". No se produce en el presente supuesto, tal y como se expresa por la parte actora y se recoge en la sentencia objeto de apelación, la imposibilidad de reconvenir contra su vendedor, por su condición de codemandado. Ninguna alegación hace la apelante sobre esta circunstancia, que no se produce al no haber adquirido del mismo vendedor, ni se centran sus alegaciones en una posible merma de su derecho de defensa derivado de la admisión de la acumulación.

Procede la desestimación del motivo de apelación.

2.- Procedencia del saneamiento por evicción.

Insiste la parte apelante en la buena fe de su actuación, habiendo sido víctima de una trama delictiva y de una incorrecta actuación del Registro de la Propiedad.

Dispone el artículo 1.474 del Código Civil que, en virtud del saneamiento a que se refiere el artículo 1.461 , el vendedor responderá al comprador de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida, lo que viene a integrar el llamado saneamiento por evicción (vencimiento) en cuya virtud el vendedor resulta obligado a responder de sus consecuencias frente al comprador que se ve privado, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada (artículo 1.475 del Código Civil) con los efectos que el propio código señala (artículos 1.478 y 1.479). De ello resulta que cualquier privación que sufra el comprador, sea total o parcial, de la cosa adquirida por compraventa dará lugar a la obligación de sanear por parte del vendedor, salvo que ello ocurra en virtud de un derecho que sea posterior a la celebración de la compraventa (sentencia del Tribunal Supremo de 17 de julio de 2007). El saneamiento por evicción es un obligación legal que se impone al vendedor aunque nada se haya convenido sobre ella y que es independiente de la buena o mala fe en su actuación, que sólo tiene relevancia en relación a los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, tal y como se establece en el artículo 1.475.5º del Código civil .

Acerca de las alegaciones sobre la no aplicación en supuestos de doble venta, además de señalar que se trata de manifestaciones carentes de concreción, debe recordarse que nos encontramos, conforme se ha indicado más arriba, ante un supuesto de venta de cosa ajena, en el que sí se deriva la obligación de saneamiento (sentencias del Tribunal Supremo de 20 de marzo o 7 de septiembre de 2007).

3.- Imposición de las costas causadas a por la demanda seguida por la actora contra DON Ángel .

Entiende la parte recurrente que se vulnera en la sentencia de instancia el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , que no prevé la posibilidad de imponer a un codemandado las costas de otro codemandado.

La condena a la entidad POISY a abonar las costas causadas por la demanda de la actora frente a D. Ángel se deriva de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 1473.3 del Código civil, conforme al que, si la evicción se ha realizado, tendrá el comprador derecho a exigir del vendedor, las costas del pleito que haya motivado la evicción.

Se condena al pago de las costas que al actor le correspondía pagar, en aplicación de la regla del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al demandado Sr. Ángel por la desestimación de la demanda declarativa de la propiedad, de la que deriva la evicción. No se trata, por tanto, de la directa imposición al codemandado, POISY, de las costas de otro codemandado, sino de resarcir al actor del pago de las mismas, que se derivan de la desestimación de la demanda interpuesta contra el Sr. Ángel y ello en virtud de la previsión contenida en el artículo 1473.3 del Código civil.

Por último, considera la parte recurrente, que concurrirían en el presente supuesto serias dudas de hecho y de derecho que justifican que no se haga especial mención a las mismas.

El párrafo primero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, recogiendo el principio del vencimiento objetivo que rige como criterio de imposición de costas en nuestro Ordenamiento jurídico procesal, establece que "En los procesos declarativos las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho"; así pues, es la llamada a juicio de un demandado, que posteriormente resulta absuelto, provocando su comparecencia y la necesidad de su defensa o la oposición a una pretensión que es plenamente estimada obligando al demandante a acudir al amparo jurisdiccional para la consecución de su derecho, lo que informa el criterio de imposición reseñado (principio de causalidad), con la única salvedad de aquellos supuestos en los que el caso presenta serias dudas de hecho o de derecho, y así sea apreciado, razonadamente por el tribunal.

La excepción al criterio general del vencimiento debe ser aplicada, por su carácter, con criterio restrictivo. Deben, por tanto, concurrir dudas suficientes, sin que resulte bastante la razonabilidad de la postura de la entidad actora, ni la ausencia de buena fe en su actuación, para apreciar motivo suficiente que justifique la no imposición de costas.

CUARTO.- Recurso de D. Leoncio y LA ESTRELLA.

1.- Responsabilidad del **registrador.**

El artículo 296 de la Ley Hipotecaria establece la responsabilidad civil de los registradores de la propiedad por los daños y perjuicios por error o inexactitud cometidos en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas o notas marginales. El artículo 300 en su párrafo primero de la Ley dispone con carácter general que "el que por error, malicia o negligencia del **Registrador** perdiere un derecho real o la acción para reclamarlo podrá exigir, desde luego, del mismo **Registrador** el importe de lo que hubiere perdido".

Es reiterada la doctrina del Tribunal Supremo conforme a la cual declaración de esta responsabilidad requiere la concurrencia de los mismos requisitos que la responsabilidad extracontractual, esto es: a) Que exista acción u omisión culpable o negligente, a lo que se añade en este caso la simple actuación errónea siempre que sea imputable directamente al **registrador** y no venga determinada por circunstancias ajenas a su propia actuación, cuya vigilancia no le compete por razón de su profesión; b) Daño o perjuicio para un tercero, concretado legalmente en la pérdida de un derecho real o de la acción para su reclamación; y c) Relación de causalidad entre los anteriores elementos, de modo que el daño o perjuicio experimentado venga causalmente determinado por aquella actuación del **Registrador** (sentencias del Tribunal Supremo 23 de enero de 2008 y 2 de diciembre de 2009).

La parte apelante niega en su recurso que el **registrador** haya incurrido en ninguna responsabilidad, al no poder apreciarse negligencia en su actuación cuando procedió a la inscripción de la segunda segregación y ello por cuanto la fe pública registral no se extiende a las circunstancias descriptivas, gráficas o fácticas de la finca y, por no estar cubiertas por la fe pública de su función, deben resultar ajenas a su ámbito de responsabilidad.

Recoge la sentencia de este tribunal de 2 de febrero de 2010, lo indicado por el Tribunal Supremo en sentencia de 9 de enero de 2001 de que no se puede imponer a los registradores de la propiedad unos específicos deberes de investigación, comprobación y constatación de la realidad física de las fincas que acceden al Registro, así como lo señalado por el Alto Tribunal en la sentencia de 2 de marzo de 2009 conforme a la cual "Los efectos de la función calificadora del Registro no pueden extenderse hasta el extremo de justificar la existencia de un grado absoluto de confianza de los interesados en la validez y eficacia de

asientos registrales practicados de conformidad con su solicitud, al menos en los casos en que sólo en virtud de un error de carácter vencible y, por consiguiente, imputable a quien lo padece la solicitud formulada puede considerarse apta para producir un asiento eficaz. Así se infiere, en primer lugar del principio de rogación, en virtud del cual las inscripciones registrales se practican a petición de los interesados y no de oficio por parte del Registro, en consonancia con el cual, en el caso de que la calificación resulte positiva y se proceda a la inscripción, el acto del **registrador** causa estado y no es susceptible de impugnación en vía gubernativa, sino sólo ante los tribunales por parte de quienes pueden resultar perjudicados por el acceso al Registro del derecho objeto el documento inscrito, pues en principio se presume que el solicitante no puede resultar perjudicado por un acto registral que él mismo solicitó si se realiza en los propios términos de la solicitud. En segundo lugar, como es bien sabido, el **registrador** carece de facultades para anular de oficio los asientos inválidos una vez practicados. Los asientos registrales están bajo la protección de los tribunales, y los registradores carecen de facultades para modificarlos, si no es con el consentimiento de todas las partes o en supuestos específicamente previstos por el RH. La inscripción registral consolida una expectativa de protección cuya subsistencia no depende del **registrador**, sino de la voluntad de los interesados y del ejercicio con éxito por parte de quienes se opongan a su validez de la facultad de solicitar judicialmente la anulación o cancelación de los asientos. La persistencia de un asiento erróneo practicado a instancia del interesado en los términos de la solicitud no es suficiente por sí misma para reprochar al **registrador** los daños que la confianza del propio instante en su existencia haya podido causar". En aquella sentencia se desestimó la responsabilidad reclamada del **registrador**, pero por la existencia de un error en la primera anotación de la segregación en la finca matriz, lo que podía inducir a un error sobre su inscripción.

No es este, sin embargo, en supuesto en el que nos encontramos en el que la descripción de las fincas segregadas, transcritas en el Fundamento de Derecho Primero de esta resolución, es prácticamente idéntica, al indicarse que se trata del solar nº NUM001 de la manzana 3 de la URBANIZACIÓN000, que linda con los solares NUM002, NUM003 y NUM004.

Es aquí donde entra en consideración si debe aplicarse a la inscripción de una segregación de una finca inscrita lo dispuesto en el artículo 300 del Reglamento Hipotecario, relativo a las dudas del **registrador** sobre la identidad de la finca y su posible coincidencia con otra inscrita, remitiéndose a lo dispuesto en el artículo 306, debiendo proceder a la suspensión de la inscripción.

Así lo ha considerado la Dirección General de los Registros y de Notariado en resolución de fecha 28 de diciembre de 2004, en la que se señala:

"En cuanto a la cuestión de fondo planteada resulta ser, por su propia naturaleza, más de hecho que jurídica, pues se trata en definitiva de desvanecer la duda sobre si la finca cuya inscripción como nueva se pretende a través de la segregación de parte de una mayor coincide o no con otra ya inscrita, circunstancia que determinaría su rechazo en cuanto daría lugar a una **dobles inmatriculación** de la misma superficie de terreno. El despejar tales dudas precisa de unas comprobaciones y, en su caso, audiencia a los posibles afectados que no pueden desarrollarse en el marco del recurso gubernativo.

Es por ello que la solución a tal cuestión tiene su propio y específico cauce a través del procedimiento previsto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, al que, en su caso, habrá de acudir el recurrente como tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 2 de julio de 1980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000 y 11 de febrero de 2004). Y si bien tal doctrina se ha elaborado principalmente a propósito de solicitudes de inmatriculación de fincas y la norma reglamentaria que se ha citado está ubicada entre las destinadas a regular tal materia, no cabe desconocer que el problema es el mismo en cualquier caso de pretensión de creación de una nueva finca registral y, lógicamente, igual debe ser la solución, aparte de que si bien son diferenciables los supuestos de inmatriculación y primera inscripción o apertura de folio registral, en muchos aspectos, y este es uno de ellos, se asemejan y, por último, que el artículo 300 del mismo Reglamento al remitirse al 306 lo hace con referencia a las dudas de identidad que plantea la finca descrita en el título a inscribir sin limitación alguna".

En los mismos términos se pronuncia en las resoluciones de 2 de abril y 8 de noviembre de 2005, citadas en la sentencia de instancia.

De ahí se deriva la negligente actuación del **registrador** que no realizó la labor de comprobación que le hubiera llevado a concluir que la segregación operada mediante escritura de fecha 2 de junio de 2004 se refería a una porción que ya había sido segregada, al resultar plenamente coincidentes los datos identificativos de la misma debiendo haber procedido a la suspensión de la inscripción.

Se niega también la existencia de otro de los requisitos para apreciar la responsabilidad, cual es la relación de causalidad, en la que interfiere la actuación de un tercero, quien procedió a segregar por dos veces una porción de terreno y a venderla. La inscripción en el Registro es declarativa, no constitutiva, y, al no existir previamente a la compraventa la finca registral, no puede decirse que se confió en la información que facilitaba el Registro.

Procede, sin embargo, confirmar plenamente los argumentos contenidos en la sentencia de instancia, que reproduce lo indicado por la Audiencia Provincial de Las Palmas en sentencia de fecha 16 de noviembre de 2010 . Es cierto que el acceso al Registro tiene lugar una vez producida la venta, pero la inscripción de la segregación sin realizar las comprobaciones que hubieran mostrado que ya constaba segregada una porción con la misma descripción, ha propiciado la transmisión siguiente, habiendo la entidad actora confiado en la publicidad ofrecida por el Registro y adquirido a título oneroso de quien aparecía como titular de la misma, pero viéndose privado de la protección del registro como consecuencia de la **dobles inmatriculación** que, como ya se ha señalado, pudo haber sido evitada en caso de un actuar diligente por parte del **registrador**.

2.- Condena a la vez o junto a la obligada al saneamiento.

Realiza la parte recurrente unas consideraciones sobre la condena a la vez o junto con la obligada al saneamiento, estimando imposible considerar autónomas e independientes dos acciones que tienen por objeto el resarcimiento del mismo daño, que la responsabilidad declarada a cargo del **registrador** debería ser considerada subsidiaria, cuando el efecto de la sentencia es la solidaridad.

Se produce en este supuesto una concurrencia de responsabilidades en la producción de un mismo resultado perjudicial para el actor, la evicción. Una por la obligación de saneamiento establecida para el vendedor en la regulación del contrato de compraventa. Otra por la falta de diligencia del **registrador** en el cumplimiento de sus funciones. La responsabilidad del **registrador** no es subsidiaria, pues deriva de su actuación al no percatarse de que se pretendía acceder al Registro la segregación de una porción que ya había sido segregada, lo cual, conforme se ha señalado, podía haber sido advertido de los propios datos obrantes en el Registro. Tal responsabilidad, o se aprecia o no, pero en caso de declararse no tiene el carácter subsidiario que se pretende.

La concurrencia de responsabilidades en la producción de un mismo daño da lugar a la solidaridad impropia, que nacería de la sentencia, habiendo admitido el Tribunal Supremo la declaración de solidaridad cuando las responsabilidades dimanaran de fundamentos jurídicos diferentes (sentencia de 24 de mayo de 2004).

Procede la desestimación del recurso, sin hacer modificación de la sentencia dictada, en virtud del principio que veda la "reformatio in peius", dado que la parte actora no ha impugnado la sentencia en este punto.

3.- Intereses.

Procede la estimación del recurso en este punto.

La sentencia de instancia impone al demandado el abono de los intereses desde la fecha de la interposición de la demanda. Se concuerda con la parte recurrente que la condena del **registrador** y su entidad aseguradora está supeditada a la desestimación de la acción principal, esto es, a la pérdida de su acción declarativa de su mejor derecho sobre la parcela, por lo que el daño sólo se produce desde el momento en que se dicta esa sentencia desestimatoria. La responsabilidad del **registrador** se reclama con carácter subsidiario y para el caso de la desestimación de la acción principal declarativa de dominio. De esta manera, sólo desde el momento en que se desestima tal pretensión en la sentencia es cuando se hace exigible la responsabilidad del **registrador**.

Debe revocarse la sentencia en este punto, declarando que las cantidades a cuyo pago han sido condenados tan solo devengarán los intereses del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

QUINTO.- Costas.

Dado lo establecido en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y siendo la presente resolución desestimatoria de los recursos de apelación interpuestos por las entidades ORADA VILLAS, S.L., y POISY, S.L., serán a cargo de la parte apelante las costas causadas en esta alzada. Estimándose parcialmente el recurso de apelación interpuesto por D. Leoncio y LA ESTRELLA, no procede hacer especial mención a las costas causadas en esta alzada con su recurso.



En virtud de lo que dispone la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial , introducida por el número diecinueve del artículo primero de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre , complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, se acuerda la pérdida del depósito consignado para recurrir por las entidades ORADA VILLAS, S.L., y POISY, S.L., y la devolución de dicho depósito a D. Leoncio y LA ESTRELLA.

FALLAMOS

Se desestiman los recursos de apelación interpuestos por las entidades ORADA VILLAS, S.L., y POISY, S.L., contra la sentencia dictada en fecha 16 de diciembre de 2011 por el Ilmo. Sr. Magistrado del Juzgado de Primera Instancia nº 18 de Palma en los autos de juicio ordinario de lo que el presente rollo dimana, con imposición a las partes apelantes de las costas causadas en esta alzada y con pérdida del depósito consignado para recurrir.

Se estima parcialmente el recurso de apelación interpuesto por D. Leoncio y LA ESTRELLA contra la anterior sentencia, que se modifica en el único sentido de que las cantidades a cuyo pago han sido condenadas tan solo devengarán los intereses por mora procesal establecidos en el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . Sin mención a las costas causadas en esta alzada por dicho recurso de apelación y con devolución del depósito consignado para recurrir.

Así, por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando en esta alzada, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por el Ilmo. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo la Secretario certifico.