

OBJETO	Fe pública registral; Alcance: circunstancias de hecho y de derecho; Buena fe; Usucapión: justo título.
PARTES	D. ^a María Teresa Inyesto Díez (recurrente), <i>contra</i> don José Luis Maza Gainza y doña María del Carmen Cano Casar.
PONENTE	Excmo. Sr. D. ALFONSO VILLAGÓMEZ RODIL.
FALLO	No ha lugar el recurso.

DISPOSICIONES LEGALES APLICADAS:

Ley de Enjuiciamiento Civil, artículo 1.692, núm. 4 y núm. 5. Ley Hipotecaria, artículos 32, 34, 36 a) y 38. Código Civil, artículos 1.930-1.º, 1.949, 1.957 y 1.963.

DOCTRINA:

«El principio de la fe pública atribuye a las inscripciones vigentes carácter de veracidad en cuanto a la realidad jurídica, pero no con carácter absoluto e ilimitado, ya que ampara datos jurídicos y opera sobre la existencia, titularidad y extensión de los derechos reales e inmobiliarios inscritos, no alcanzando la presunción de exactitud a los datos de mero hecho (cabida, condiciones físicas, límites y existencia real de la finca)»... «Ni el Registro ni las escrituras públicas como medio de acceso a dicha oficina pueden desvirtuar ni menos modificar la realidad extrarregistral en cuanto se presenta con una existencia física y determinada.»

«No alcanzando la presunción de exactitud de la fe pública registral a los datos y circunstancias de mero hecho (cabida, condiciones físicas, límites y existencia real de la finca), la presunción iuris tantum que establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria cabe ser desvirtuada por prueba en contrario, que acredite la inexactitud registral, en cuanto la realidad jurídica registral se acredite ser distinta a la que se expresa tabularmente.»

«El contenido del artículo 1.949 del Código Civil ha de entenderse en los términos que se recogen en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria y, en todo caso, carece de virtualidad cuando el tercero adquirente, no obstante gozar de protección registral conoció o tuvo medios racionales para conocer, con la consiguiente base probatoria, que el bien in-

mueble estaba poseído de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente, máximo si no se da la convergencia de acto interruptivo alguno.»

HECHOS:

Se encuentran adecuadamente expuestos en los dos primeros Fundamentos de Derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1. Constituyen antecedentes integrantes del cuerpo contradictorio de la presente controversia judicial y que conviene destacar, sin perjuicio de los que complementariamente se adicionen, los siguientes: a) Los esposos demandados don José Luis Maza Gaínza y doña María del Carmen Cano Casar, adquirieron el piso 2.º derecha-derecha del edificio sito en la calle Avila núm. 6, de la ciudad de Bilbao, en virtud de contrato privado de compraventa de fecha 3 de noviembre de 1962 por el importe de 325.000 pesetas. b) La referida compra fue objeto de escritura pública, otorgada el 23 de enero de 1963, si bien sólo en un 80 por 100 indiviso del referido piso, quedando el 20 por 100 restante, por problemas hereditarios de los vendedores, sujeto a lo acordado en el documento privado reseñado. c) Los demandados que aparte de haber adquirido dicha vivienda derecha-derecha, también eran dueños de la colindante derecha-izquierda, procedieron a segregarse de aquélla el salón-comedor que es objeto de esta contienda judicial, con una superficie útil de 21,39 metros cuadrados y lo incorporaron al otro piso (derecha-izquierda). d) Por documento público de 23 de marzo de 1968, dicho matrimonio enajenó a doña Libertad Remiro Calvo el piso de referencia, con una extensión de 81,44 metros cuadrados y su participación indivisa del 80 por 100 del mis-

mo, por el precio de 200.000 pesetas, concretándose lo transmitido y así se especifica claramente en la cláusula tercera al resto de la vivienda, al excluirse de la venta el salón-comedor controvertido, en su extensión de 21,39 metros cuadrados, facultándose a los vendedores para que lo incorporaran al piso colindante de su propiedad. Se hizo así constar en la parte dispositiva que lo vendido venía a ser como resto, que «supone el 80 por 100 superficialmente indicado de la vivienda», quedando libre dicho salón-comedor. e) Doña Libertad Remiro Calvo vendió a su vez el piso a la recurrente doña María Teresa Inyesto Díez por el precio de 300.000 pesetas mediante escritura pública de 7 de enero de 1977, haciéndose constar en la misma que un ochenta por ciento lo había adquirido por la compra que efectuó a los demandados el 23 de marzo de 1968 —que se dejó reseñada anteriormente— y un veinte por ciento más en virtud también de compra de la fecha del instrumento (7 de enero de 1977) concertada con don Gabriel Ortiz de Artiñano Núñez y su hijos don Gabriel Ignacio, doña María de los Angeles, don Juan Angel, don Jaime y doña Inmaculada Ortiz de Artiñano Uriarte como vendedores.

En el referido instrumento notarial se hace constar en la parte expositiva que la extensión superficial del piso alcan-

za los 85,44 metros cuadrados, como la obrante en la inscripción registral sexta del mismo, realizada el 8 de febrero de 1978, en el Registro de la Propiedad número 8 de Bilbao, como finca número 21.147, libro 552, folio 35 y no se hizo referencia alguna a la exclusión del salón-comedor.

2. La casación interpuesta plantea en su motivo cuarto, al amparo del número 5 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y especialmente su segundo párrafo.

La recurrente sostiene en apoyo de la reivindicación que postula sobre el salón-comedor discutido, que dicha habitación ha de tenerse por incluida en la compra que efectuó de su piso derecha-derecha de la planta alta segunda del edificio número 6 de la calle Avila de la ciudad de Bilbao a doña Libertad Remiro Calvo, operada por escritura pública de 7 de enero de 1977, en la que se hace constar una superficie de 85,44 metros cuadrados y con tal extensión figura inscrita la vivienda en el Registro de la Propiedad número 8 de Bilbao desde el 8 de febrero de 1978, si bien en el mismo no consta especificado el número y clase de habitaciones que integraban la vivienda, los que tampoco se describen en la escritura de compra.

Se parte de que se ha producido un auténtico despojo de dicho salón-comedor que se atribuye a los demandados y por lo que, consecuentemente, se da una realidad física extrarregistral no concorde con lo que refleja el Registro de la Propiedad.

El análisis del motivo impone el estudio de los precedentes actos civiles a la inscripción registral, en la que la recurrente pretende basar su reivindicación.

Los hechos que la sentencia declara como probados han quedado firmes y han de tenerse por ciertos, al no haberse admitido la impugnación que respecto a los mismos se planteó por

tres motivos residenciados en el número 4 del artículo 1.692 de la Ley Procesal Civil.

Concretando la cuestión, los demandados efectivamente vendieron a la causante de la recurrente, doña Libertad Remiro Calvo, por escritura de 23 de marzo de 1968, no la extensión total de la vivienda, es decir, sus 85,44 metros cuadrados, sino una participación indivisa en la misma, en el porcentaje del 80 por 100 y de este resto fue segregado el salón-comedor, en su extensión de 21,39 metros cuadrados, si bien tal actividad de disyunción no se hizo constar en el Registro de la Propiedad.

No obstante ello y no habiendo disfrutado ni poseído nunca dicha doña Libertad Remiro Calvo la habitación discutida, cuando efectúa la venta de la vivienda a la recurrente, el 7 de enero de 1977, no hizo referencia alguna a la segregación realizada e implícitamente da la habitación como formando parte del cuerpo de la vivienda para completar la extensión que transfirió de 85,44 metros cuadrados, que, a su vez, se había integrado con la compra de la otra parte indivisa del 20 por 100 en la misma fecha del 7 de enero de 1977, a otros titulares, la que también enajenó a la recurrente, pero en todo caso sin dicho salón-comedor, por lo que nunca la vivienda podía tener la superficie con que fue vendida y que así se inscribió en el Registro.

El principio de la fe pública registral atribuye a las inscripciones vigentes carácter de veracidad en cuanto a la realidad jurídica, pero no con carácter absoluto e ilimitado, ya que ampara datos jurídicos y opera sobre la existencia, titularidad y extensión de los derechos reales e inmobiliarios inscritos, no alcanzando la presunción de exactitud registral a los datos y circunstancias de mero hecho (cabida, condiciones físicas, límites y existencia real de la finca) —sentencias de 6 de febrero de 1947, 13 de mayo de

1959, 16 de noviembre de 1960, 31 de octubre de 1961, 29 de abril de 1967, 16 de abril de 1968 y 3 de junio de 1989—, de tal manera que la presunción *iuris tantum* que establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria cabe ser desvirtuada por prueba en contrario que acredite la inexactitud del asiento registral (sentencias de 27 de febrero de 1979, 20 de junio de 1975, 26 de octubre de 1981, 16 de octubre de 1985 y 24 de abril de 1991), en cuanto la realidad jurídica registral se acredite ser distinta a la que se expresa tabularmente.

La protección que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria otorga a los terceros adquirentes a título oneroso descansa primordialmente en que en éste concurra buena fe, y este tema es cuestión de hecho, reservada a la potestad de jurisdicción de la Sala de instancia, que sólo puede ser atacada en casación por la vía procesal del número 4 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (sentencias de 12 de diciembre de 1970, 12 de junio de 1987, 7 y 23 de marzo y 23 de diciembre de 1988 y 28 de septiembre de 1990) y sin perjuicio de la revisión casacional si de la base fáctica se dedujera otra interpretación valorativa, lo que no ha tenido lugar en el actual recurso.

Conviene hacer constar que el Tribunal de Apelación lo que apreció y tuvo en cuenta fue la mala fe de la recurrente y que debidamente se constató, ya que adquirió personal y directamente su piso sin haber puesto reparo alguno a la falta de una pieza tan importante, notoria y de necesario uso como es el salón-comedor, que suele ser la más vistosa y de mayor espacio de las viviendas y evidentemente no formaba parte de lo vendido, ya que no había sido enajenada por los demandados a doña Libertad Remiro Calvo y conforme a lo dicho mal podía haberlo transmitido a doña María Teresa Inyesto Díez, y en otro caso sería abocar el tema a las relaciones que mediaron entre las mismas, pues

se da por evidenciado que dicha recurrente conocía que su adquisición no integraba el referido salón-comedor, y así expresamente también viene a reconocerlo en el escrito de formalización del recurso y el texto del motivo que se analiza, en cuanto se dice: «B) Superficie comprada. Lo que resulta evidente es que la demandante adquirió previa comprobación del contrato de compraventa y de los asientos registrales una superficie de 85,44 metros cuadrados.» Y tal escritura no es otra que la reseñada de 23 de marzo de 1968, por la que los demandados vendieron su participación en el piso, segregado el comedor, a doña Libertad Remiro Calvo.

Además son hechos y circunstancias que contradicen la buena fe registral alegada y que se recogen en las sentencias precedentes, en razón a la remisión que en su Fundamento de Derecho primero efectúa la de apelación a la pronunciada en primera instancia, y ponen de manifiesto que a la recurrente no le alcanza el cobijo legal que dispensa el citado artículo 34 de la Ley Hipotecaria, el dato, que no resalta de recibo, en cuanto se alegó que no se dio cuenta de la falta de la habitación discutida hasta diez años después de efectuada la compra, cuando consta que tuvo su domicilio en la casa al menos cinco años seguidos, desde 1981 a 1986, figurando empadronada en la misma y que asimismo pagaba un porcentaje de participación del 1,60 por 100 —inferior al de otras viviendas—, en lugar de 2,10 que le correspondía según el título constitutivo. Tampoco cabe caer en la confusión de que el porcentaje del 20 por 100 que adquirió, completaba la vivienda originaria en su totalidad, ya que la misma había sufrido la segregación del salón-comedor y quedó un piso más reducido, de unos 64,05 metros cuadrados, el que debió de haberse inscrito en aras de la exactitud registral, todo lo cual pone de manifiesto que la constatada y declarada mala fe de la recurrente que no se presume,

fue inicial y no sobrevenida, y posterior a la inscripción registral (*mala fides superveniens non nocet*) quedó averada de forma cumplida, manifiesta y plena, conforme exige reiterada jurisprudencia de esta Sala (sentencias de 24 de marzo de 1970, 1 de febrero de 1974, 31 de enero de 1975 y 25 de marzo de 1988), al tratarse, como ya se dijo, de una cuestión de hecho no censurable en casación.

La realidad extrarregistral se impone y determina que la inexactitud registral que tuvo ocasión justificada de conocer y conoció la recurrente no cuadra con el texto registral, pues, aparte de no acreditar debidamente la adquisición del salón-comedor reivindicado, y por ello el dominio sobre el mismo, los demandados han poseído la habitación en disputa, de manera pblica, pacífica e ininterrumpida, a la vista y conocimiento de la recurrente, siendo estas razones las que imponen el rechazo del motivo.

3. Como motivo quinto se argumentó infracción por no aplicación del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, y al referirse este precepto a los títulos de dominio sobre bienes inmuebles no inscritos debidamente en el Registro de la Propiedad, que por ello no perjudican a tercero, la misma se está refiriendo al artículo 606 del CC, al desarrollar uno de los efectos registrales de mayor incidencia, cual es lo que la doctrina denomina inoponibilidad a terceros de lo no inscrito.

Si bien los demandados no dieron vida registral al salón-comedor segregado —debiendo tenerse en cuenta la voluntariedad y no obligatoriedad de las inscripciones—, sí acreditaron ser los únicos y efectivos propietarios del mismo, como realidad extrarregistral probada, pues ni el Registro ni las escrituras públicas como medio de acceso a dicha oficina no pueden desvirtuar ni menos modificar la realidad extrarregistral (sentencia de 27 de octubre de 1986), en cuanto se presenta

como una existencia física y determinada, por lo que el motivo, y dada su conexión íntima de estructuración jurídica con el anterior, también ha de ser rechazado.

4. Como última motivación casacional, la impugnación de la sentencia de la instancia lo fue porque en la misma se produjo violación por su no aplicación de lo establecido en el artículo 1.963 del CC, en relación al 1.930-1.º y 1.949 del mismo, y se infringió, consecuentemente, por aplicación indebida, el artículo 1.957 del CC, en relación al 36 a) de la Ley Hipotecaria, ya que la recurrente trata de amparar su pretendido derecho dominical sobre el salón-comedor en litigio, impugnando la declaración del Tribunal *a quo*, de que en todo caso operaría a favor del matrimonio demandado la prescripción adquisitiva, por puseer la habitación por más de diez años con justo título y buena fe.

El estudio del motivo se hace innecesario y resulta irrelevante, por lo que se deja analizado, y aparte de no haberse alegado dicha prescripción adquisitiva los recurridos por vía reconvenzional, sino que se trata de una aportación jurídica del Juez de la Instancia que refuerza la convicción del fallo absolutorio que pronunció pero sin que la Sala haya hecho referencia expresa alguna a este tema, por lo que se aduce a modo de cuestión nueva que no fue planteada ni debatida como tal en las instancias, es decir, como precisa en el ámbito de la relación procesal contradictoria creada.

El dominio sobre el salón-comedor que ostentan los demandados deriva de la adquisición del mismo que contiene el documento privado de 3 de noviembre de 1962, que la recurrente no impugnó como título en las instancias y sí pretende hacerlo en este trámite, en cuanto le niega carácter de justo título, extralimitándose del propio ámbito del recurso para así tratar de convertirlo en una tercera instancia

con plenitud revisora de la contienda. También los demandados, desde el tiempo de la segregación que se puede referir a la escritura de transmisión al pso de 23 de marzo de 1968, en relación a la de 7 de enero de 1977, han venido en el disfrute público, conocido, pacífico, como titulares dominicales de dicha habitación, sin haber ocultado nunca tal hecho, que era sobradamente conocido por la recurrente; de ahí que la sentencia de la instancia lo haya tenido en cuenta a efectos de la incidencia positiva al derecho de los demandados del artículo 1.957 del CC.

El contenido del artículo 1.949 que se alega ha de entenderse en los términos, como prescripción *contra tabulas*, que se recogen en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria, ya que, en cierto modo, vino a restringir, según la

redacción de 8 de febrero de 1946, la radicalidad de aquel precepto, y en todo caso carece de virtualidad cuando el tercero adquirente, no obstante gozar de protección registral al haber inscrito su título, conoció o tuvo medios racionales para conocer, con la consiguiente base probatoria, que el bien inmueble estaba poseído de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente, máxime si no se da la convergencia de acto interruptivo alguno, como sucede en el presente supuesto, y lleva a que el motivo no pueda prosperar.

5. La desestimación total del recurso motiva la expresa imposición de las costas del mismo a la recurrente de referencia y pérdida del depósito constituido, conforme al artículo 1.715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

COMENTARIO:

I. En España, igual que en las legislaciones alemana, suiza y otras, prevalece la presunción de exactitud del contenido del Registro, como norma incrustada en nuestro ordenamiento inmobiliario registral.

Lo que sobre la sustancia jurídica inmobiliaria expresan los asientos del Registro, tiene un valor que incluso puede superar a la realidad jurídica extrarregistral, aunque tan sólo de momento, provisionalmente, en tanto no se demuestre en la forma adecuada la existencia de la inexactitud del Registro, en cuyo supuesto, de faltar armonía entre éste y la realidad, vence ésta. Sin embargo, en beneficio de un tercer adquirente por negocio jurídico que reúna las demás circunstancias requeridas por la ley para su protección, la inexactitud o discordancia registral deviene inoperante frente a dicho tercero, por ser en este caso irrefutablemente decisivo el contenido registral.

El estudio de esta presunción, en su doble vertiente, de legitimación y de fe pública registral, exige determinar, en primer lugar, su ámbito, o sea, su extensión y profundidad. En segundo lugar, sus resultados.

En cuanto a su ámbito, en principio hay que entender que el Registro sólo ampara lo estrictamente jurídico constatado registralmente, pero no las circunstancias de mero hecho, por no poder responder de las cualidades físicas de las fincas inmatriculadas que consten registradas. En nuestra Jurisprudencia, este principio se ha mantenido firme en materia de fe pública, pero no en cuanto a la legitimación registral.

Que la fe pública del Registro no ampara los datos de hecho, es algo unánime. Para Ramón María ROCA SASTRE y Luis ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, I (Barcelona, 1979), pág. 579, el tercero que confía en la descripción registral de una finca no queda protegido, ya que no cabe hablar de inexactitud en sentido técnico respecto a las circunstancias de hecho consignadas en el Registro de modo inexacto o incompleto, pues no les alcanza la fe pública de éste. Y no otra cosa hace el Tribunal Supremo en la presente sentencia: «El principio de la fe pública registral atribuye a las inscripciones vigentes carácter de veracidad en cuanto a la realidad jurídica, pero no con carácter absoluto e ilimitado, ya que ampara datos jurídicos y opera sobre la existencia, titularidad y extensión de los derechos reales e inmobiliarios inscritos, no alcanzando la presunción de exactitud registral a los datos y circunstancias de mero hecho (cabida, condiciones físicas, límites y existencia real de la finca)» —Sentencias de 2 de febrero de 1947, 13 de mayo de 1959, 16 de noviembre de 1960, 31 de octubre de 1961, 29 de abril de 1967, 16 de abril de 1968, 3 de junio de 1989—. Es lógico que así sea, puesto que este condicionamiento del alcance de la fe pública registral está conforme con la naturaleza de las cosas.

La ley puede imponer por vía de ficción jurídica un determinado resultado jurídico, pero no puede alterar la contextura física de los inmuebles. Por esta razón, resulta inoperante la alegación hecha por la recurrente de que confiaba que la vivienda tenía exactamente los 85,44 metros cuadrados que figuraban en el asiento registral, confianza que se vio defraudada cuando averiguó que era de extensión inferior a las demás análogas del inmueble. Y es que no le alcanza el cobijo legal del artículo 34 de la Ley Hipotecaria ni, por idéntico motivo, el del artículo 32 de la misma ley, a pesar de que los demandados no dieron vida registral al salón-comedor segregado. Así es, en efecto, pues si bien este precepto consagra el principio de inoponibilidad frente a tercero de un título no inscrito, declara el Alto Tribunal que «ni el Registro ni las escrituras públicas como medio de acceso a dicha oficina pueden desvirtuar ni menos modificar la realidad extrarregistral, en cuanto se presenta con una existencia física y determinada».

No está tan claro, sin embargo, el ámbito de la presunción de exactitud en el principio de legitimación registral. Es sabido que según el artículo 38 de la Ley Hipotecaria se presume que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo y que los asientos del Registro, en cuanto se refieran a derechos reales inmobiliarios, están bajo la salvaguardia de los Tribunales, según dispone el artículo 1.3.º de la misma ley. Todo lo que no sea derecho real inmobiliario queda, pues, fuera del alcance de la legitimación registral. Por el contrario, la presunción se refiere a la existencia del derecho, a su titularidad, al título o causa de la adquisición y a su ejercicio y extensión. Pero el problema se plantea, precisamente, en este último aspecto, el de la extensión del derecho que, a su vez, tiene dos manifestaciones. Una, fuera de toda duda, referida a los pactos, con-

diciones y modalidades, ya que el artículo 38-1.º dice que la presunción es «en la forma determinada por el asiento respectivo», y otra, discutible, a la entidad finca, es decir, a los datos descriptivos o físicos de la misma.

Parte de la doctrina se inclina por esta posibilidad cuando los elementos de hecho sean datos integrantes de la situación jurídica y de la extensión del objeto del derecho y de la titularidad, y no meros hechos. Así opina José Manuel GARCÍA GARCÍA, *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario* (Madrid, 1988), pág. 682, partidario de no hacer una tajante separación en el asiento registral entre los datos jurídicos y los físicos. En la Jurisprudencia, si bien hay un primer grupo de sentencias que ponen obstáculos a la aplicación de la presunción de exactitud a los datos físicos (Sentencias de 5 de febrero de 1947, 5 de diciembre de 1949, 16 de noviembre de 1960, 31 de octubre de 1961, 30 de junio de 1964, 18 de marzo de 1967, 29 de abril de 1967, 6 de febrero de 1987), existe otro que da un gran valor en los casos concretos a los datos que resultan de la descripción registral. En este segundo grupo, hay sentencias que extienden la legitimación registral a los datos físicos (Sentencias de 21 de marzo de 1953, 25 de enero de 1958, 31 de enero de 1970, 20 de mayo de 1974, 7 de abril de 1981, 2 de febrero de 1985), y otras que afirman que la legitimación es presunción *iuris tantum* que admite prueba en contrario (Sentencias de 6 de febrero de 1967, 7 de mayo de 1975). Es en este apartado donde está situada la presente, al declarar: «...No alcanzando la presunción de exactitud registral (derivada de la fe pública) a los datos de mero hecho, la presunción *iuris tantum* que establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria cabe ser desvirtuada por prueba en contrario, que acredite la inexactitud del asiento registral, en cuanto la realidad jurídica registral se acredite ser distinta a la que se expresa tabularmente». Aunque el Tribunal emplee la expresión de «presunción de exactitud» relacionada con el principio de fe pública registral, es obvio que también puede conectarse con el principio de legitimación registral en la segunda parte del párrafo, puesto que alude al artículo 38 de la Ley Hipotecaria. La interpretación de tales palabras sólo permite una: que constituye inexactitud registral, a los efectos de la presunción *iuris tantum* del principio de legitimación, la discordancia Registro-realidad relativa a los datos de mero hecho, y concretamente, el de superficie en el supuesto examinado, de manera que se extiende a ellos la presunción y se exige para desvirtuarla la prueba en contrario que acredite ser otra la realidad registral.

Por tanto, esta Sentencia es fundamental a efectos de aplicar el principio de legitimación registral a los datos físicos o descriptivos, y especialmente, respecto a la superficie. Así, la medida superficial registrada de la vivienda es *ratio decidendi* en relación al ámbito de la presunción de exactitud del Registro, en su doble vertiente ya analizada: Para la fe pública, limitación de su alcance, y ampliación, para la legitimación registral. Con apoyo en esta legitimación, la recurrente podría haber hecho valer la medida superficial que refleja el registro para reivindicar el salón-comedor discutido, y ver protegido su derecho mientras los deman-

dados no acreditasen ser otra la realidad. El resultado, en dicho supuesto, debería ser el triunfo de la realidad extrarregistral.

El *iter* deductivo del Tribunal Supremo en su razonamiento es el siguiente: presume que la recurrente es propietaria de la vivienda en la extensión determinada por el asiento del Registro, impone sobre los demandados, interesados en desvirtuar la presunción, la carga de la prueba, analiza exhaustivamente los actos civiles anteriores a la inscripción en los que pretende basar su derecho la apelante, para al fin, mediante un conjunto de medios probatorios con la fuerza suficiente para destruir el medio de prueba por excelencia que es el asiento registral, llegar a la valoración de que «los demandados efectivamente vendieron a la causante de la recurrente, por escritura de 23 de marzo de 1968, no la extensión total de la vivienda, es decir, sus 85,44 metros cuadrados, sino una participación indivisa en la misma, en el porcentaje del 80 por ciento y de este resto fue segregado el salón-comedor, en su extensión de 21,39 metros cuadrados, si bien tal actividad de disyunción no se hizo constar en el Registro de la Propiedad». No obstante ello, cuando se efectúa la segunda transmisión, «la causante de la recurrente no hizo referencia alguna a la segregación realizada e implícitamente da la habitación como formando parte de la vivienda, por lo que nunca la vivienda podía tener la superficie con que fue vendida y que así se inscribió en el Registro». Para el Tribunal Supremo, el resultado de ese *iter* es forzoso: la realidad extrarregistral no cuadra con el texto registral, por lo que la primera se impone.

II. La casación interpuesta plantea en su motivo cuarto, al amparo del número 5 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y especialmente su segundo párrafo, a cuyo tenor «la buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro».

El Derecho español exige expresamente la buena fe del titular registral como presupuesto de la protección, según resulta del párrafo primero del citado precepto. Así también lo entiende el Tribunal Supremo: «La protección que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria otorga a los terceros adquirentes a título oneroso, descansa primordialmente en que en éste concurra buena fe», que, por ser cuestión de hecho, reserva a los Tribunales de instancia, cuya interpretación valorativa del concepto, momento en que debe exigirse, y carácter de la presunción, acepta.

Respecto al concepto, aprecia el Tribunal de Apelación que existe mala fe en la recurrente «pues conocía que su adquisición no integraba el salón-comedor». Y lo demuestra expresamente la apelante en el escrito del recurso al admitir que adquirió previa comprobación del contrato de compraventa —la escritura de 23 de marzo de 1968, por la que los demandados vendieron su participación en el piso, segregado el salón-comedor, a doña Libertad Remiro Calvo—, y de los asientos registrales. Buena fe, pues, de tipo subjetivo, la que tiene presente el Tribunal Supremo, exigida por el artículo 34, 1.º y 2.º, de la Ley Hipotecaria, consis-

tente en el desconocimiento o ignorancia de la inexactitud del Registro, que aparece contradicha en la actora.

Además de este estado psicológico de conocimiento, se tiene en cuenta también en el presente caso, la buena fe de carácter objetivo, para enervar la presunción *iuris tantum* que el párrafo segundo del artículo 34 concede al titular inscrito [José Luis LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho Civil*, III bis. *Derecho Inmobiliario Registral* (Zaragoza, 1984), segunda edición, 1990, págs. 185-186, y Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 1947, 10 de junio de 1955, 24 de abril de 1962, 6 de junio de 1979]. Este carácter objetivo se refiere a la posesión por los demandados de la habitación discutida, de forma pública, pacífica e ininterrumpida, con aquiescencia de la recurrente, y a la que ésta tuvo de la casa, como domicilio, al menos cinco años seguidos, pagando un porcentaje de participación inferior al de otras viviendas, por lo que no puede alegar que no se diera cuenta entonces de que le faltaba la referida habitación. En ambos casos, el elemento objetivo de la posesión bastaría para informar al adquirente de la verdadera extensión de la finca, distinta de la que pudiera expresar el Registro.

El momento en que debe exigirse la buena fe es el de la conclusión del negocio jurídico de adquisición por el tercer adquirente, ya que el artículo 34-1.º habla del «tercero que de buena fe adquiriera». Nuestra Jurisprudencia así lo tiene reiteradamente declarado, y así lo entiende en el presente supuesto, al evidenciar que «la mala fe de la actora fue inicial y no sobrevinida y posterior a la inscripción (*mala fides superveniens non nocet*), ya que adquirió personal y directamente su piso sin haber puesto reparo a la falta de una pieza tan importante como es el salón-comedor».

Finalmente, en cuanto al carácter de la presunción, de naturaleza *iuris tantum*, la ausencia de buena fe debe ser demostrada de un modo pleno, cumplido y manifiesto, declaración que compete a los Tribunales de instancia, por ser cuestión de hecho no revisable en casación, salvo por la vía procesal del número 4 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando se deduzca otra interpretación valorativa de los hechos (Sentencias de 12 de diciembre de 1970, 12 de junio de 1987, 7 y 23 de marzo y 23 de diciembre de 1988 y 28 de septiembre de 1990), lo que no ha tenido lugar en el actual recurso.

III. Pretende, finalmente, la recurrente, impugnar el carácter de justo título para usucapir del matrimonio demandado, alegando una pretendida violación de los artículos 1.930-1.º, 1.949, 1.957 y 1.963 del Código Civil, en relación al 36 a) de la Ley Hipotecaria. El justo título es un acto legítimo de adquisición del derecho real, que habilita al adquirente para poseer en concepto de dueño. Es indiferente que conste en documento privado, cuando no se exija el público para la validez de la transferencia, puesto que título es el acto transmisivo. En este sentido, es justo título para usucapir el dominio que ostentan los demandados sobre el salón-comedor, que deriva de su adquisición por contrato de compra-

venta, celebrado en documento privado de 3 de noviembre de 1962. Así lo declara el Tribunal *a quo*, si bien lo fue a mayor abundamiento, para reforzar la convicción jurídica del fallo que pronunció, pese a que la cuestión no fue planteada ni debatida como tal en las instancias, motivo por el que el Tribunal no entra en su análisis, con la idea de no convertir el recurso en una tercera instancia con plenitud revisora de la contienda.

Se insiste, por último, en la idea que se desprende de los artículos 1.949 del Código Civil, en relación con el 36 a) de la Ley Hipotecaria: La usucapación actúa frente al titular inscrito, en principio, plenamente. Sólo está protegido, por excepción, el adquirente de buena fe, es decir, el que ignora la posesión ajena a título de dueño. Habiendo declarado la sentencia de instancia que era de sobra conocido por la recurrente que los demandados estaban disfrutando pública y pacíficamente dicha habitación, sin haber ocultado nunca tal hecho, concluye el Tribunal que el artículo 36 a) de la Ley Hipotecaria «carece de virtualidad cuando el tercero adquirente, no obstante gozar de protección registral al haber inscrito su título, conoció o tuvo medios racionales para conocer, que el bien inmueble estaba poseído de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente» lo que lleva a que el motivo tampoco pueda prosperar.

Cecilia Gómez-Salvago Sánchez