

Resumen

Tiene origen el presente recurso de casación en la demanda presentada por la sindicatura de la quiebra de la mercantil, en la que se solicitaba la nulidad de tres hipotecas constitutivas sobre la finca, propiedad de la sociedad quebrada, en fecha posterior a la establecida como retroacción de la quiebra. Confirma la Sala la sentencia recurrida que estimó la pretensión de la demandante, y en contra de lo invocado por el banco recurrente, señala que no basta que las hipotecas figuren inscritas a favor de las entidades que especifica la Ley 2/1981 reguladora del Mercado Hipotecario en su artículo 2, ya que es preciso que los préstamos estén destinados a alguno de los fines específicos que menciona el artículo 4 de esta Ley, que están dirigidos a promover el mercado inmobiliario. Añade que no puede realizarse una interpretación amplia del citado precepto con base al inciso "cualquier otra obra o actividad" pues esta interpretación sería contraria al tenor literal del propio precepto.

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 2/1981 de 25 marzo 1981. Mercado Hipotecario
art.2 , art.4 , art.10
RD de 22 agosto 1885. Año 1885. Código de Comercio
art.878

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO 2
FUNDAMENTOS DE DERECHO 3
FALLO 4

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

GARANTÍAS REALES
HIPOTECA
Nulidad

QUIEBRA
RETROACCIÓN

FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

Legislación

Aplica art.2, art.4, art.10 de Ley 2/1981 de 25 marzo 1981. Mercado Hipotecario
Aplica art.878 de RD de 22 agosto 1885. Año 1885. Código de Comercio
Cita Ley 2/1981 de 25 marzo 1981. Mercado Hipotecario
Cita art.787.2 de RD de 22 agosto 1885. Año 1885. Código de Comercio
Cita art.1462.4, art.1692.4, art.1707, art.1715.3 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido sobre QUIEBRA - RETROACCIÓN por SAP Madrid de 16 diciembre 2003 (J2003/211415)
Citada en el mismo sentido por SAP Cádiz de 22 octubre 2004 (J2004/292334)
Citada en el mismo sentido sobre QUIEBRA - OTRAS CUESTIONES, QUIEBRA - RETROACCIÓN por SAP Madrid de 27 septiembre 2005 (J2005/163296)
Citada en el mismo sentido por SAP Alicante de 21 noviembre 2005 (J2005/337939)
Citada en el mismo sentido sobre QUIEBRA - RETROACCIÓN por STS Sala 1ª de 29 marzo 2005 (J2005/37427)
Citada en el mismo sentido sobre GARANTÍAS REALES - HIPOTECA - Otras cuestiones por SAP Valencia de 29 abril 2005 (J2005/95728)
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 10 mayo 2006 (J2006/439627)
Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 29 julio 2010 (J2010/190366)
Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 10 noviembre 2010 (J2010/258982)
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 20 abril 2012 (J2012/211041)
Cita STS Sala 1ª de 23 enero 1997 (J1997/13)

En la Villa de Madrid, a once de abril de dos mil dos.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados al margen, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid, como consecuencia de Juicio Declarativo ordinario de Menor Cuantía, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de los de dicha capital, sobre nulidad de hipoteca, cuyo recurso fue interpuesto por la sociedad "Banco C.", representada por el Procurador D. Eduardo Codes Feijoo, en el que es recurrida la sindicatura de la quiebra de "M., S.A.", representada por el Procurador D. Antonio Andrés García Arribas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Procuradora D^a Paula Mazariegos Luelmo, en representación de la Sindicatura de la Quiebra de "M., S.A.", formuló demanda de juicio declarativo ordinario de menor cuantía contra "Banco C., S.A.", en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando se dictase sentencia en que se declare la nulidad absoluta de:

1º. La hipoteca constituida a favor de "Banco C., S.A." en fecha 3 de julio de 1992 sobre finca registral...4 del Registro de la Propiedad número seis de Valladolid.

2º. El procedimiento seguido en ejecución de dicha hipoteca, autos 444/94 del Juzgado de Primera Instancia número nueve de Valladolid.

3º.- El asiento de inscripción de la hipoteca constituida el 3 de julio de 1992 y todos los posteriores de la registral...4 del registro de la Propiedad núm. 6 de Valladolid.

4º.- La segunda hipoteca constituida a favor de "Banco C., S.A." en fecha 18 de enero de 1993 sobre finca registral...4 del registro de la Propiedad número seis de Valladolid.

5º.- El procedimiento seguido en ejecución de dicha hipoteca, autos 428/94 del Juzgado de Primera Instancia número ocho de Valladolid.

6º.- El asiento de inscripción de la segunda hipoteca constituida el 18 de enero de 1993 y todos los posteriores de la registral...4 del Registro de la Propiedad núm. 6 de Valladolid.

7º.- La hipoteca de máximo (tercera), constituida a favor de "Banco C., S.A." en fecha 18 de enero de 1993, sobre finca registral núm...4, del Registro de la Propiedad Seis de Valladolid.

8º.- El asiento de inscripción de la tercera hipoteca de máximo constituida el 18 de enero de 1993 y todos los posteriores de la registral...4 del registro de la Propiedad núm. 6 de Valladolid, condenando a la demandada a estar y pasar por esta declaración, así como a los gastos y costas correspondientes, a cuyo pago se solicita expresamente que sea condenada la demandada.

Admitida la demanda y emplazada la demandada, compareció en su representación el procurador D. Felipe Alonso Delgado, quien contestó a la demanda solicitando se dicte sentencia por la que desestimando la demanda se absuelva a su representado, con imposición de costas a la parte demandante.

Tramitado el procedimiento, el Juez de Primera instancia núm. 9 de los de Valladolid, dictó sentencia el 28 de junio de 1966, cuyo fallo era el siguiente:

"Que estimando la demanda presentada por la Procuradora Sra. Mazariegos en representación de la Sindicatura de la Quiebra de la entidad "M., S.A.", representada por el Procurador Sr. Alonso Delgado, debo declarar y declaro la nulidad absoluta de:

1) La hipoteca constituida a favor de "Banco C., S.A.", en fecha 3 de julio de 1992 sobre finca registral...4 del Registro de la Propiedad número seis de Valladolid.

2) El procedimiento seguido en ejecución de dicha hipoteca, autos 444/94 del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Valladolid.

3) El asiento de inscripción de la hipoteca constituida el 3 de julio de 1992 y todos los posteriores de la Registral...4 del registro de la Propiedad número 6 de Valladolid.

4) La segunda hipoteca constituida a favor de "Banco C., S.A.", en fecha 18 enero de 1993 sobre finca registral...4 del registro de la Propiedad número 6 de Valladolid.

5) El procedimiento seguido en ejecución de dicha hipoteca, autos 428/94 del Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Valladolid.

6) El asiento de inscripción de la segunda hipoteca constituida el 18 de enero de 1993 y todos los posteriores y la registral...4 del registro de la Propiedad núm. 6 de Valladolid.

7) La hipoteca de máximo (tercera) constituida a favor del "Banco C., S.A.", en fecha 18 de enero de 1993 sobre finca registral...4 del Registro de la Propiedad núm. 6 de Valladolid.

8) El asiento de inscripción de la tercera hipoteca de máximo constituida el 18 de enero de 1993 y todos los posteriores de la registral...4 del Registro de la Propiedad núm. 6 de los de Valladolid, condenando a la demanda a estar y pasar por esta declaración, así como al pago de las costas procesales".

SEGUNDO.- Apelada la anterior sentencia por la representación de la demandada "Banco C., S.A.", la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid, dictó sentencia el 25 de octubre de 1996, cuyo Fallo era el siguiente: "Que desestimando el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por la Il^{ta}ma. Magistrada del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Valladolid en autos de Juicio de menor Cuantía núm. 771/1995-B, confirmamos la misma, imponiendo las costas de esta alzada a la parte recurrente."

TERCERO.- Notificada la resolución anterior a las partes, por la representación de "Banco C., S.A.", se presentó escrito interponiendo recurso de casación con apoyo en los siguientes motivos:

Primero.-"Al amparo del núm. 4 del art. 1692 LEC EDL 1881/1 , por infracción de las normas del ordenamiento jurídico, que fueren aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. De conformidad con lo dispuesto en el art. 1707 de la LEC EDL 1881/1 , señalamos como norma del ordenamiento que consideramos infringida el art. 10 de la Ley 2/1981 de 25 de marzo reguladora del mercado hipotecario EDL 1981/2223 , en relación con el art. 2.1 de la misma Ley EDL 1981/2223 ".

Segundo.-"Al amparo del núm. 4º del art. 1692 de la LEC EDL 1881/1 , por infracción de las normas del ordenamiento jurídico, que fueren aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. Se señala como norma que se considera infringida el art. 4 de la ley 2/1981 de 25 de marzo reguladora del mercado hipotecario EDL 1981/2223 ".

CUARTO.- Admitido el recurso y conferido traslado para impugnación, por el Procurador D. Antonio Andrés García Arribas, en la representación que ostenta, se presentó escrito impugnando el recurso y suplicando se dicte sentencia por la que desestimando íntegramente el recurso de casación, confirme la sentencia recurrida, con expresa imposición de cotas a la recurrente.

QUINTO.- Examinadas las actuaciones, se señaló para la votación y fallo del presente recurso el día 2 de abril de 2002, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. José de Asís Garrote.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El "Banco C., S.A." demandado, recurre la sentencia que da lugar a la demanda formulada por la sindicatura de la quiebra de la mercantil "M., S.A.", en el que solicitaba de acuerdo a lo prescrito en el art. 787. 2. del Código de comercio EDL 1885/1 la nulidad de tres hipotecas constituidas sobre la finca registral núm....4 inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 6 de Valladolid, propiedad de la de la sociedad quebrada, en fecha posterior a la fijada como retroacción de la quiebra en el auto de declaración de la misma de 17 de junio de 1994, así como la nulidad de los correspondientes procedimientos sumarios ejecutivos de la Ley hipotecaria, y de las inscripciones en el referido Registro.

La sentencia de la Audiencia confirma la de primera instancia porque entiende que:

a) Es un hecho incuestionable, que las tres hipotecas se constituyeron en el período de la retroacción de la quiebra.

b) Que esa fecha no puede ser modificada en un juicio declarativo seguido con acreedores concretos de la quiebra, sino que ha de hacerse en la forma prevenida en las normas concursales dentro de juicio universal de la quiebra en el que pueden intervenir todos los interesados en el procedimiento concursal, y la posibilidad que tienen los acreedores, de la que no ha hecho uso el "Banco C., S.A.", de impugnar la fecha de retroacción de la quiebra señalada en el auto.

c) Por último, que no es de aplicación el art. 10 de la Ley 2/1981 de 25 de marzo reguladora del Mercado Hipotecario EDL 1981/2223 , porque a pesar de que el Banco demandado pertenece al grupo de entidades a que se refiere el art. 2 de la citada Ley EDL 1981/2223 , los préstamos garantizados con las hipotecas, no han sido otorgados para la realización de los fines especificados en el art. 4 de la propia Ley EDL 1981/2223 , y por consiguiente no están comprendidos en la excepción que preconiza el art. 10 de la repetida Ley EDL 1981/2223 , rigiendo para los actos del otorgamiento de las repetidas hipotecas, la regla general del párrafo segundo del art. 878 del Código de comercio EDL 1885/1 ; contra lo que se ha alzado la representación del Banco demandado alegando dos motivos.

SEGUNDO.- En el primero por el cauce del núm. 4 del art. 1692 de la L.E.C. EDL 1881/1 , se invoca infracción por no aplicación del art. 10 EDL 1981/2223 en relación con el 2.1.b de la Ley 2/1981 de 25 de marzo EDL 1981/2223 que disponen, el primero, que "las hipotecas inscritas a favor de las entidades a que se refiere el artículo 2 EDL 1981/2223 sólo podrán ser impugnadas al amparo del párrafo 2º del artículo 878 del Código de comercio EDL 1885/1 mediante acción ejercitada por los síndicos de la quiebra en la que se demuestre la existencia de fraude en la constitución del gravamen y quedando en todo caso a salvo el tercero que no hubiera sido cómplice en aquel"; y el segundo, comprende entre las entidades financieras que puedan otorgar préstamos y emitir títulos que se regulan en la misma, a los Bancos privados comerciales e industriales, entre los que se encuentra el "Banco C., S.A.", siendo por consiguiente la única condición que establece el primero de los artículos citados, el que la hipoteca figure inscrita a favor de cualquiera de las entidades especificadas en el art. 2 de la Ley EDL 1981/2223 , lo que viene a significar una excepción al principio rigorista establecido en el art. 878 del Código de comercio EDL 1885/1 , a tenor del cual acarrea la nulidad de todos los actos de dominio y administración posteriores a la época a que se retraigan los efectos de la quiebra, viniendo a suponer una fisura a la doctrina jurisprudencial mantenida de forma un tanto monolítica, respecto a la nulidad de las actuaciones de la quebrada durante el período de retroacción de la quiebra.

Motivo que ha de desestimarse, porque la sentencia apelada con un criterio de interpretación sistemático entiende que el precepto denunciado como infringido hay que interpretarlo en relación con el art. 4 EDL 1981/2223 , que establece que los préstamos garantizados con las hipotecas a que se refiere el art. 10 EDL 1981/2223 han de estar destinados al cumplimiento de alguno de los fines especificados en el art. 4 EDL 1981/2223 , a saber, a la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, o a la construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales y cualquier obra o actividad, por lo que a diferencia de lo que entiende la parte recurrente, no basta que la hipoteca figure inscrita a favor de las entidades especificadas en el art. 2 de la Ley 2/1981 EDL 1981/2223 , sino que es necesario además, que los préstamos garantizados con la misma se destinen a los fines especificados en el referido art. 4 EDL 1981/2223 . A este respecto, en las escrituras públicas de constitución de las hipotecas, nada se constata sobre el destino de los préstamos concedidos, lo que no es usual, limitándose a decir que el dinero se ingresó en el patrimonio de la quebrada, sosteniéndose en la sentencia recurrida, que aunque se señaló, el fin del dinero del préstamo, en el primero de ellos, de fecha 3 de julio de 1993, era para la adquisición de parcela núm.... del polígono A., de Valladolid y nave industrial propiedad de la sociedad "O., S.A.", se sostiene en la citada resolución, como hecho probado, que ese extremo no se acreditó después, antes al contrario el síndico

D. Jesús, niega en confesión que fuera ese el destino, negativa que se conforma, con la acreditación de otros hechos en prueba, siendo unos de los más relevantes, que no se acomodó a las condiciones en que se pactó el pago del precio de la compraventa en el documento privado de 10 de junio de 1992, y el de más transcendencia, de que en la quiebra se tenga reconocido a la vendedora un crédito de 50.500.000 ptas. lo que implica que el precio no fue satisfecho, apreciación de hechos que no han sido impugnados en este recurso por lo que hay que atenerse a lo establecido por el Juzgador de instancia, tanto en lo que se refiere a esta primera hipoteca, como en lo que afecta a las dos restantes en las cuales no consta el destino que se dio al préstamo salvo la hipoteca de máximo de 18 de enero de 1993, que se constituyó en tercer lugar, en garantía del pago de los suministros que realizada "T., S.A." a la sociedad acreditada "M., S.A.", que tampoco se destinaba a los fines especificados en el art. 4º de la Ley 2/1981 de 25 de marzo EDL 1981/2223 .

TERCERO.- En el segundo motivo se alega por el cauce del núm. 4 del art. 1692 de la L.E.C. EDL 1881/1 infracción del art. 4 de la Ley 2/1981 Reguladora del Mercado Hipotecario EDL 1981/2223 , que establece que la finalidad de las operaciones de tráfico a que se refiere esta Ley será "la de financiar, con garantía hipotecaria inmobiliaria, la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales y cualquiera otra obra o actividad", por lo que la sentencia recurrida sin entrar a dilucidar si hubo o no fraude en la constitución de las hipotecas, entendió que no era de aplicación el art. 10 de la Ley 2/1981 de 25 de marzo EDL 1981/2223 , porque los respectivos préstamos no tenían la finalidad señalada en el art. 4 de la Ley EDL 1981/2223 destinada a promover el mercado inmobiliario, olvidando que el inciso final del precepto, se refiere además de a las obras de construcción rehabilitación y adquisición de viviendas, o de edificios agrícolas, industriales y comerciales a "cualquier otra obra o actividad", con lo que deja margen abierto para los préstamos se destinen al cumplimiento del fin de una sociedad anónima como "M., S.A."

El motivo ha de ser desestimado porque una interpretación tan amplia del precepto está en contra del tenor literal del mismo y del fin de la Ley 2/1981 EDL 1981/2223 , destinado al incremento de la construcción inmobiliaria, y no a otros fines, ya que de entenderlo el supuesto en sentido tan amplio como pretende la parte recurrente sobraría la primera parte del mismo, ya que bastaría con que la entidad otorgante del préstamo fuera una de las designadas en el art. 2 de la citada Ley EDL 1981/2223 , por lo que hay que entender que "cualquier otra obra o actividad" que se pretendan financiar con los préstamos ha de confluír a la construcción, rehabilitación, adquisición de viviendas, o a la realización de urbanización o equipamiento social, o a la construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales, conclusión que es a la que conduce la averiguación del significado específico de la frase de acuerdo con el contexto íntegro del precepto de forma que el sentido de la misma concuerde objetivamente con el contenido del resto del precepto concordancia que da lugar a su homogeneidad; por lo tanto la obra y actividad, hay que referirla a las destinadas a favorecer o facilitar la construcción rehabilitación o adquisición de viviendas o de edificios agrícolas comerciales o industriales, fines que de acuerdo a la prueba practicada no han aflorado en autos, salvo en la hipoteca primeramente constituida y que de acuerdo a la apreciación de la prueba por el Tribunal de instancia, que es al que compete hacerlo, entendió que el préstamo no se había destinado a tal fin.

Por otra parte no debe olvidarse, como ya se ha puesto de manifiesto por esta Sala en sentencia de 23 de enero de 1997 EDJ 1997/13 , que dado el carácter excepcional de las normas de este precepto, los de la Ley 2/1981 de 25 de marzo reguladora del Mercado Hipotecario EDL 1981/2223 , en relación con el art. 878 del Código de comercio EDL 1885/1 , deben ser interpretadas restrictivamente.

CUARTO.- Por lo expuesto procede desestimarse el recurso de casación y de acuerdo con el núm. 3 del art. 1715 de la L.E.C. EDL 1881/1 , deben imponerse las costas del recurso a la parte recurrente y decretar la pérdida del depósito al que se dará el destino legal.

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

FALLO

Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de casación promovido por el Procurador D. Eduardo Codes Feijoo en nombre y representación del "Banco C., S.A.", contra la sentencia de veinticinco de octubre de mil novecientos noventa y seis por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid, dictada en apelación contra la recaída en autos del juicio declarativo ordinario de menor cuantía núm. 771/95 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de los de Valladolid, imponiendo las costas de este recurso a la parte recurrente y decretando la pérdida del depósito al que se dará el destino legal.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la Colección Legislativa pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. José Almagro Nosete.- Francisco Marín Castán.- José de Asís Garrote.

Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. José de Asís Garrote, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.