



Roj: **STS 8148/2007 - ECLI:ES:TS:2007:8148**

Id Cendoj: **28079110012007101297**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **13/12/2007**

Nº de Recurso: **4994/2000**

Nº de Resolución: **1332/2007**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP, Madrid, Sección 8ª, 10-06-2000,
STS 8148/2007**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a trece de Diciembre de dos mil siete.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de Casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio de menor cuantía nº 230/95, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 53 de Madrid; cuyo recurso fue interpuesto por don Pedro Enrique , representado por la Procuradora de los Tribunales doña María Luisa Noya Otero y defendido por el Letrado don Carlos Martínez de Velasco Moreno; siendo parte recurrida don Íñigo y doña Milagros , representados por el Procurador de los Tribunales don José Luis Rodríguez Pereita y defendidos por el Letrado don Eduardo García-Valdecasas Valverde. Autos en los que también han sido parte doña Juana , don Juan Francisco y doña Ángeles que no se han personado ante este Tribunal Supremo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de don Pedro Enrique contra doña Juana , don Juan Francisco y doña Ángeles ; y don Íñigo y doña Milagros .

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dicte "... Sentencia que contenga los siguientes pronunciamientos: 1º.- Condenar solidariamente a los demandados a que paguen a mi representado el principal de la obligación hipotecaria al portador, que detenta mi mandante de la Serie A nº 1, emitida en méritos de la escritura de constitución de hipoteca, autorizada por el Notario de ésta Capital D. Gregorio Blanco Rivas, con fecha 9 de Junio de 1.987, nº 1.906 de su Protocolo, que grava el piso NUM000 NUM001 . de la casa de Madrid nº NUM002 de la C/ DIRECCION000 , ascendente a DIECISEIS MILLONES DE PESETAS (16.000.000,- ptas.).- 2º.- Condenar igualmente con carácter solidario a los demandados a que paguen a mi mandante la cantidad de DIECISEIS MILLONES SEISCIENTAS CUARENTA MIL PESETAS (16.640.000.- ptas.), a que ascienden los intereses calculados al 13% anual, devengados por la referida Obligación Hipotecaria desde la fecha de su emisión hasta el día 9 de Junio de 1994 inclusive; y además, a que paguen los intereses legales de los referidos 16.640.000.- ptas., desde la fecha de la interposición de esta demanda hasta que sea manifiesto íntegramente el mencionado principal.- 3º.- Condenar también solidariamente a los demandados a que paguen a mi representada los intereses contractualmente pactados en méritos de la mencionada Escritura de Constitución de Hipoteca sobre el principal de la obligación hipotecaria de 16.000.000.- ptas., al tipo del 13% anual, anticipado, desde el día 9 de Junio de 1995 hasta el día en que sea satisfecha dicha obligación principal, o en su caso, decretada ejecución de la Sentencia que se dicte en los autos.- 4º.- Condenar también



solidariamente a los demandados a que paguen a mi representada los intereses que devengue la repetida Obligación Hipotecaria desde que se decreta, en su caso, la ejecución de la Sentencia que se dicte en estos autos a razón del 25% anual, pagaderos anticipadamente, cuyos intereses sumados al capital, devengarán el 25% anual por demora hasta el día en que su importe total sea íntegramente percibido por mi mandante como tenedor de la Obligación.- 5º.- Condenar en costas a los demandados, por ser así de precepto y apreciarse además al efecto su temeridad y mala fé si se opusieren a nuestras justas pretensiones."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de don Íñigo y doña Milagros contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, "... dicte Sentencia por la que: 1.- De conformidad con la Pretensión principal de esta parte, establezca como naturaleza de la acción ejercitada por el actor, la acción personal derivada del crédito, y en su consecuencia, absuelva a mis mandantes de los pedimentos de la Demanda, por no ser deudores personales del crédito, sino Terceros Poseedores de la Finca hipotecada y subrogados en la garantía real de la hipoteca, con imposición de costas al actor.- 2.- Y como pretensiones secundarias y subsidiarias de la anterior y entre si, las siguientes: A).- Para el supuesto de que se declare válido el ejercicio de la acción real sobre mis mandantes, se decreta la ineficacia actual del título aportado por consecuencia de haber sido perjudicado por el acreedor demandante, con imposición de costas al actor.- B).- Para el supuesto de que se establezca la validez del título, se declare el carácter de terceros poseedores de la finca hipotecada de mis mandantes, limitando su responsabilidad a la garantía real hipotecaria, concretada en el importe del principal, sus intereses de un año y las costas y gastos, éstos de forma proporcional, atendiendo a las costas y gastos satisfechos en el procedimiento 2.044/92 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, lo que se efectuará en ejecución de sentencia, con imposición de costas al actor por su temeridad y mala fe.- C) Y para el supuesto de que se declare la responsabilidad personal de mis mandantes, se establezca que no existe situación de mora en los deudores, así como la prescripción de las dos primeras anualidades de intereses, con imposición de costas al actor, por su temeridad y mala fe."

No contestando la mencionada demanda los demás demandados doña Juana , don Juan Francisco y doña Ángeles que fueron declarados en rebeldía.

3.- Dado traslado de la reconvenición a la parte actora, por la representación de la misma se contestó, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó aplicables, y terminó suplicando al Juzgado que dicte en su día "... Sentencia, de conformidad con los pedimentos de nuestro escrito de demanda, en que se desestime la reconvenición formulada y se absuelva de la misma a mi mandante, con imposición de las costas a la parte reconviniente."

4.- Recibido el pleito a prueba, se practicó la que, propuesta por las partes, fué declarada pertinente y con el resultado que obra en autos.

5.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 14 de noviembre de 1996 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Estimo parcialmente la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Doña M^a Luisa Noya Otero, en nombre y representación de Don Pedro Enrique , asistido del Letrado Don Carlos Martínez de Velasco Moreno, contra Doña Juana y Doña Ángeles , en rebeldía, contra Don Juan Francisco , representado por la Procuradora de los Tribunales Doña Pilar Segura Sanagustin y asistido de Letrado en ejercicio y contra Don Íñigo y Doña Milagros , representados por el Procurador de los Tribunales Don José Luis Rodríguez Pereira y asistidos del Letrado Don Eduardo García-Valdecasas, condenando solidariamente a los demandados a pagar al actor:- A) El principal de la obligación hipotecaria al portador, serie A nº 1, emitida en méritos de la escritura de constitución de hipoteca, autorizada por el Notario Don Gregorio Blanco Rivas con fecha 9 de Junio de 1987, nº 1906 de su protocolo, que grava el piso NUM000 de la casa de Madrid nº NUM002 de la C/ DIRECCION000 , ascendente a 16.000.000 de pesetas.- B) La cantidad de 12.480.000 pesetas, a que ascienden los intereses calculados al 13% anual, devengados por la referida obligación Hipotecaria desde junio de 1989 hasta el día 9 de Junio de 1994 inclusive, más los intereses legales de los referidos 16.640.000 pesetas, desde la fecha de la interposición de esta demanda hasta que sea satisfecho íntegramente el mencionado principal.- C) Los intereses contractualmente pactados en méritos de la mencionada Escritura de Constitución de Hipoteca sobre el principal de la obligación hipotecaria de 16.000.000 de pesetas, al tipo del 13% anual, anticipado, desde el día 9 de junio de 1995 hasta el día en que sea satisfecha dicha obligación principal, o en su caso, decretada ejecución de la Sentencia que se dicte en los autos y .- D) Los intereses que devengue la repetida obligación hipotecaria desde que se decreta, en su caso, la ejecución de la Sentencia que se dicte en estos autos a razón del 25% anual, pagaderos anticipadamente, cuyos intereses sumados al capital, devengarán el 25% anual por demora hasta el día en que su importe total sea íntegramente percibido.- No se hace especial pronunciamiento las costas procesales."

En fecha 3 de diciembre de 1996 se dictó auto de aclaración de la mencionada sentencia cuya parte dispositiva es como sigue: "Se acuerda y accede a la aclaración de la sentencia dictada en el presente procedimiento de



fecha catorce de noviembre de 1.996 , en el siguiente sentido: en el apartado B) del Fallo de la sentencia donde dice "más los intereses legales de los referidos 16.640.000 pesetas", debe decir, más los intereses legales de los referidos 12.480.000. pesetas."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación don Íñigo y doña Milagros , y sustanciada la alzada, la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 10 de junio de 2000 , cuyo Fallo es como sigue: "Que, estimando el recurso de apelación formulado por los demandados Don Íñigo y D^a Milagros contra la sentencia dictada por el lltmo. Sr. Magistado-Juez de Primera Instancia núm. 53 de Madrid, en Juicio de Menor Cuantía núm. 230/95 , revocamos parcialmente la sentencia apelada, en cuanto, del total que comprende la condena, reducimos a 18.080.000 ptas la cantidad que deben pagar los apelantes a Don Pedro Enrique , más el interés legal desde que fueron emplazados.- Se confirman los demás pronunciamientos."

TERCERO.- La Procuradora de los Tribunales, doña María Luisa Noya Otero, en nombre y representación de don Pedro Enrique , formalizó recurso de casación, que funda en tres motivos, todos ellos amparados en el nº 4º del artículo 1.692 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil :

I.- Por infracción del párrafo segundo del artículo 1.281 del Código Civil en relación con los artículos 1.282, 1.284, 1.285 y 1.288 del mismo código .

II.- Por infracción de los artículos 1.205, 1.206 y 1.257 del Código Civil ; y

III.- Por infracción de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria .

CUARTO.- Admitido el recurso y dado traslado del mismo a la parte contraria, los demandados don Íñigo y doña Milagros , se opusieron al mismo por escrito.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 3 de diciembre de 2007, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ANTONIO SALAS CARCELLER

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los hechos básicos en el presente litigio, que la Audiencia recurrida establece como probados en el fundamento de derecho primero de su sentencia y que no resultan combatidos en casación, son los siguientes:

a) Los cónyuges don Íñigo y doña Milagros compraron, mediante escritura pública de 11 de diciembre de 1991, a los hermanos doña Juana , don Juan Francisco y doña Ángeles la vivienda de la DIRECCION000 nº NUM002 , NUM000 NUM001 , que estaba hipotecada para garantizar el cumplimiento de dos obligaciones al portador por importe de 16.000.000 pesetas y 250.000 pesetas, con vencimiento al año, según la escritura de constitución de 9 de junio de 1987 y al interés del 13 por 100 anual, que se elevaría al 25 por 100 en el supuesto de ejecución y se sumaría al capital, devengando también el 25 por 100 de interés por la demora hasta el total pago; b) De todo ello, la hipoteca garantizaba el capital que representaban los dos títulos, es decir, "... Dieciséis millones doscientas cincuenta mil pesetas, intereses correspondientes a un año y por cuatro millones sesenta y dos mil quinientas pesetas para costas y gastos sobre la finca", siendo prorrogable el plazo de las obligaciones; y c) En la escritura de compraventa de dicha finca, los cónyuges compradores, que retuvieron del precio convenido la cantidad de 26.500.000 pesetas para satisfacer la garantía real hipotecaria, los gastos de cancelación y gastos e impuestos a cargo de la parte vendedora, se hizo constar que "los compradores se subrogan solidariamente en el cumplimiento de la obligación real garantizada por el inmueble, esto es, el pago único de las dos obligaciones hipotecarias, de 16.000.000 ptas. y 250.000 ptas. respectivamente, sus intereses de un año y la cantidad de 4.062.500 ptas. para gastos"

SEGUNDO.- Don Pedro Enrique , como tenedor de la obligación hipotecaria que se dirá, en fecha 11 de marzo de 1995 interpuso demanda de juicio declarativo de menor cuantía, que dirigió tanto contra los deudores hipotecantes don Juan Francisco , doña Juana y doña Ángeles , como respecto a los compradores del inmueble hipotecado don Íñigo y doña Milagros , interesando que se condenara a todos ellos a satisfacerle solidariamente: a) El principal de la obligación hipotecaria al portador, serie A nº 1, emitida en méritos de la escritura de constitución de hipoteca, autorizada por el Notario don Gregorio Blanco Rivas, con fecha 9 de julio de 1987, nº 1.906 de su protocolo, que grava el piso NUM000 de la casa de Madrid nº NUM002 de la C/ DIRECCION000 , ascendente a 16.000.000 de pesetas; b) La cantidad de 16.640.000 pesetas, a que ascienden los intereses calculados al 13% anual, devengados por la referida obligación hipotecaria desde la fecha de su emisión hasta el día 9 de junio de 1994 inclusive, y además los intereses legales de los referidos 16.640.000 pesetas desde la fecha de la interposición de la demanda hasta que sea satisfecho íntegramente el mencionado capital; c) Los intereses contractualmente pactados en méritos de la mencionada escritura de



constitución de hipoteca sobre el principal de la obligación hipotecaria de 16.000.000 de pesetas, al tipo del 13 % anual anticipado, desde el día 9 de junio de 1995 hasta el día en que sea satisfecha dicha obligación principal, o en su caso, decretada ejecución de la sentencia que se dicte en los autos; y d) Los intereses que devengue la repetida obligación hipotecaria desde que se decreta, en su caso, la ejecución de la sentencia que se dicte en los autos a razón del 25 % anual, pagaderos anticipadamente, cuyos intereses sumados al capital, devengarán el 25 % anual por demora hasta el día en que su importe total sea íntegramente percibido.

A la demanda se opusieron los demandados don Íñigo y doña Milagros , los cuales formularon reconvenición; mientras que el demandado don Juan Francisco se personó una vez transcurrido el plazo de contestación, quedando en situación de rebeldía las demandadas doña Juana y doña Ángeles . Seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 53 de Madrid, al que correspondió por reparto el conocimiento del asunto, dictó sentencia por la que estimó parcialmente la demanda condenando solidariamente a todos los demandados a satisfacer a la parte actora las cantidades reclamadas salvo los intereses correspondientes a los dos primeros años por estimar que la acción de reclamación de los mismos había prescrito.

Contra dicha sentencia recurrieron en apelación los demandados don Íñigo y doña Milagros y la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Octava) dictó nueva sentencia por la que estimó el recurso reduciendo la cantidad que habían de satisfacer dichos recurrentes a la de 18.080.000 pesetas, más el interés legal de dicha cantidad desde la fecha de su emplazamiento, confirmando los demás pronunciamientos de la sentencia apelada. La Audiencia, en el fundamento jurídico segundo de su sentencia, razona en el sentido de que los compradores de la finca hipotecada "son terceros adquirentes y, por el ejercicio de la acción hipotecaria, responsables con dicha finca y no con el resto de su patrimonio y, en cuanto a ella, solamente responden de los intereses del artículo 114 de la Ley Hipotecaria , salvo que los garantizados con la hipoteca sean de menor extensión temporal, como sucede en el caso presente, en que sólo se garantizaron los intereses de un año, pues no pueden tener peor condición en un procedimiento de ejecución hipotecaria que el deudor que constituyó la hipoteca y limitó lo que en ella se garantizaba".

Contra esta última resolución ha interpuesto el actor don Pedro Enrique el presente recurso de casación.

TERCERO.- El primer motivo del recurso denuncia la infracción de las normas sobre interpretación contractual y, en concreto, de los artículos 1.281, párrafo segundo , en relación con los artículos 1.282, 1.284, 1.285 y 1.288, todos del Código Civil .

Se refiere la parte recurrente a la interpretación dada por la Audiencia al contrato de compraventa del inmueble hipotecado, formalizado en escritura pública de 11 de diciembre de 1991 , por el cual los hermanos Juana Juan Francisco Ángeles lo transmitían a los demandados don Íñigo y doña Milagros , por entender el demandante que de dicho contrato se desprende que los compradores asumieron la obligación de satisfacer la totalidad de la deuda y sus intereses en la misma forma que los deudores principales, sin que su responsabilidad quedara reducida a los propios márgenes de extensión de la hipoteca constituida.

En primer lugar ha de recordarse que, en línea uniforme, la doctrina jurisprudencial enseña que la interpretación de los contratos es función atribuida al Tribunal de instancia, cuyas ponderaciones deben ser mantenidas en casación frente al criterio particular e interesado de la parte recurrente, salvo que se trate de una valoración manifiestamente equivocada o errónea, en pugna como tal con las reglas de la lógica, o se vulnere alguna de las normas legales establecidas sobre la materia. Por todas, la reciente sentencia de 24 septiembre 2007 señala que «la interpretación y la calificación de los contratos es función propia de los tribunales de instancia, y que queda al margen de la función revisora propia del recurso de casación, a cuya sede sólo tiene acceso, y cabe, por tanto, revisar la labor exegética realizada en la instancia y sustituir su resultado, cuando éste se revele contrario a la lógica, sea irrazonable o contravenga la Ley (Sentencias de 20 de enero de 2000, 23 de diciembre de 2003, 30 de diciembre de 2003, 25 de marzo de 2004, 16 de noviembre de 2005, y 2 de febrero de 2007 , entre muchas otras)».

Pues bien, prescindiendo de la cuestión relativa a los efectos que para el acreedor hipotecario (el hoy actor, don Pedro Enrique) habrían de tener las estipulaciones propias de un contrato en el que no fue parte (el de compraventa de la finca hipotecada), de las que pretende beneficiarse, la Audiencia ha partido de una interpretación literal de los términos del contrato sin que pueda sostenerse que para ello haya infringido norma hermenéutica alguna. La labor interpretativa del negocio jurídico está ordenada a indagar el sentido de una declaración de voluntad expresiva de un interno querer y la regla instrumental básica para efectuar la exégesis está contenida en el párrafo 1º del artículo 1281 del Código Civil , a cuyo tenor el intérprete ha de atenerse al sentido literal de lo manifestado siempre que el texto se ofrezca con la claridad que la norma exige, puesto que las palabras son el medio de revelar el pensamiento, y es de toda evidencia que el sentido gramatical de las palabras empleadas en la redacción del contrato pone de manifiesto que los compradores se obligaban respecto de los vendedores a satisfacer el principal garantizado con la hipoteca más los intereses de un año,



sin comprometerse al pago de otras cantidades que excedieran de las anteriores. Esta Sala tiene declarado con reiteración que el punto de partida de la interpretación es la letra del contrato debiendo atender al sentido literal de las cláusulas cuando no dejan dudas sobre la intención de los contratantes (sentencias de 30 mayo 2000, 28 junio 2004, 30 marzo y 9 julio 2007 , entre otras muchas).

En el caso presente, la interpretación literal de la que ha partido la Audiencia no sólo resulta acorde con la lógica sino que se ajusta a la norma contenida en el artículo 1.281, párrafo primero, del Código Civil que, como se ha razonado, resulta de aplicación prevalente respecto de los demás citados en el motivo, por lo que el mismo ha de ser desestimado.

CUARTO.- El segundo motivo del recurso se refiere a la infracción de los artículos 1.205, 1.206 y 1.257 del Código Civil en relación con la doctrina jurisprudencial según la cual la aceptación o consentimiento del acreedor respecto del cambio de deudor puede ser prestada en cualquier momento y forma.

Viene a sostener la parte recurrente la existencia de una novación por sustitución de un nuevo deudor (los compradores don Íñigo y doña Milagros) en lugar del primitivo (los hermanos Juana Juan Francisco Ángeles), en los términos establecidos en el artículo 1.205 del Código Civil , de modo que el consentimiento del acreedor para que opere tal sustitución se habría producido en forma tácita al dirigir su acción contra los primeros. Tal razonamiento no puede ser aceptado, ya que no existió novación por cambio de deudor ni, aunque hubiera existido, cabe entender que la parte acreedora prestó tácitamente su consentimiento para ello. Lo primero porque los deudores primitivos no quedaron liberados del cumplimiento de sus obligaciones en virtud de lo estipulado en el contrato de compraventa instrumentado en escritura pública de 11 de diciembre de 1991, según se desprende del mismo tenor de lo allí pactado; y lo segundo porque, si el acreedor hubiera aceptado, siquiera tácitamente, el cambio de deudor en el supuesto de existir la novación, no se comprende cómo no sólo se dirigió mediante la presente demanda contra los nuevos deudores sino que también lo hizo contra los primitivos en reclamación del importe garantizado con hipoteca y de la totalidad de los intereses producidos.

No se da aquí el supuesto contemplado en el párrafo primero del artículo 118 de la Ley Hipotecaria , según el cual «en el caso de venta de finca hipotecada, si el vendedor y el comprador hubieren pactado que el segundo se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará el primero desligado de dicha obligación, si el acreedor expresare su consentimiento expreso o tácito», sino el establecido en su párrafo segundo por cuanto, no asumiendo los compradores la obligación personal sino únicamente la real derivada de la hipoteca, retuvieron parte del precio para hacer frente a dicha responsabilidad, sin que corresponda al acreedor hipotecario discutir sobre la cuantía de la cantidad del precio retenida por los compradores por ser cuestión ajena a él y afectante únicamente a los intereses de quienes fueron parte en el contrato, a quienes únicamente afecta lo allí estipulado sin trascendencia alguna para el acreedor (artículo 1.257 del Código Civil).

Por ello el motivo ha de ser desestimado.

QUINTO.- El motivo tercero se formula por infracción de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria y viene a sostener que los compradores demandados no tienen la condición de "terceros" a que dicha norma se refiere y, en consecuencia, no se benefician de la limitación de responsabilidad que, en cuanto al pago de intereses, dicha norma establece.

Dispone el artículo 114 de la Ley Hipotecaria que «salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente. En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años». En el ámbito hipotecario se considera "tercer poseedor" al adquirente de bienes hipotecados, el cual es ajeno a la relación obligatoria asegurada con hipoteca y no asume la deuda garantizada como propia. Lo que sucede es que el crédito hipotecario es fuente de una responsabilidad personal e ilimitada para el deudor, que responde de su satisfacción con todos sus bienes presentes y futuros (artículos 105 de la L.H. y 1.911 del Código Civil), pero al mismo tiempo genera una responsabilidad real o hipotecaria que se hace efectiva sobre el bien hipotecado. Por ello, si el bien se transmite tras la constitución de la hipoteca, ambas responsabilidades se disocian de modo que la responsabilidad real afecta al adquirente del bien dado el carácter oponible "erga omnes" del derecho real cualquiera que sea su titular. Pero tal afectación no puede ir más allá de la cantidad garantizada por la hipoteca y en el caso presente la propia escritura de constitución previó que la misma garantizaba el pago del principal y de los intereses de un año, reduciéndose así por pacto el alcance normal establecido en el artículo 114 L.H. ; previsión que igualmente se incorporó a la escritura de compraventa posterior, sin que el hecho de que los compradores retuvieran parte del precio pactado para el pago de aquello que resultaba garantizado con la hipoteca constituida sobre el bien que adquirirían suponga que los mismos perdieran la condición de "terceros" prevista en el artículo 114 L.H. , pues como ya se razonó anteriormente no existió una asunción de deuda por los compradores con efectos



liberatorios para el vendedor, mediando el consentimiento del acreedor, y buena prueba de ello es la propia actuación del actor -hoy recurrente- al dirigir su demanda tanto frente a los compradores (sujetos a obligación real derivada de la hipoteca) como frente a los vendedores (sujetos a obligación de carácter personal).

En consecuencia el motivo ha de ser desestimado.

SEXTO.- Rechazados los anteriores motivos, procede la desestimación del presente recurso de casación con imposición a la parte recurrente de las costas del mismo (artículo 1.715, apartado 3, de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil).

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

FALLAMOS

Que DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de don Pedro Enrique contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Octava) con fecha 10 de junio de 2000 en autos de juicio declarativo de menor cuantía número 230/95, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 53 de dicha ciudad, en virtud de demanda interpuesta por el hoy recurrente contra don Juan Francisco, doña Juana y doña Ángeles, así como frente a don Íñigo y doña Milagros, y, en consecuencia, confirmamos la expresada resolución con imposición a dicho recurrente de las costas del presente recurso.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.-Xavier O'Callaghan Muñoz.- Antonio Salas Carceller.- José Almagro Nosete. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Antonio Salas Carceller, 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.