



Roj: STS 415/2000 - ECLI:ES:TS:2000:415

Id Cendoj: 28079110012000101783

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

Sede: Madrid

Sección: 1

Fecha: 26/01/2000

Nº de Recurso: 421/1995

Nº de Resolución: 30/2000

Procedimiento: RECURSO DE CASACIÓN

Ponente: IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA

Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiséis de Enero de dos mil.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto por la Compañía Mercantil "CITIBANK ESPAÑA, S.A.", representada por el Procurador de los Tribunales D. Antonio Barreiro-Meiro Barbero, contra la sentencia dictada en grado de apelación con fecha 25 de octubre de 1.994 por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Zaragoza dimanante del juicio de menor cuantía seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Catorce de los de Zaragoza. Es parte recurrida en el presente recurso "BANCO PASTOR, S.A.", representado por la Procuradora de los Tribunales D^a María Rodríguez Puyol.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia Número Catorce de los de Zaragoza, conoció el juicio de menor cuantía 681/93, seguido a instancia de "Citibank España, S.A.", contra "Banco Pastor, S.A." y contra D. Guillermo

Por el Procurador Sr. Angulo y Sainz de Baranda, en nombre y representación de "Citibank España, S.A." se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado: "...dicte en su día sentencia por la que declarando que existe un negocio jurídico de posesión entre los demandados a favor de CITIBANK ESPAÑA, S.A., aceptado por éste, condene a los demandados a otorgar escritura pública en la que conste que la **hipoteca** constituida a favor de CITIBANK ESPAÑA, S.A., inscrita ya en el Registro de la Propiedad de Zaragoza, núm. 2 que agrava la finca registral núm. NUM000 de dicho Registro para responder de un principal de 30.000.000,- Pts. y 15.000.000,- Pts. más para intereses y costas con un plazo de duración de hasta el 5 de Agosto del año 2001, es preferente respecto de la **hipoteca** de máximo constituida a favor del BANCO PASTOR, S.A. que consta en la inscripción de dicha finca núm. NUM000 del Registro de la Propiedad núm. 2 de Zaragoza.- Para el hipotético caso de que no se aprecie la existencia del negocio jurídico referido en el párrafo anterior se declare que BANCO PASTOR, S.A. no puede, en relación con la **hipoteca** constituida a su favor constante en la inscripción de la finca núm. NUM000 del Registro de la Propiedad núm. 2 de Zaragoza, ostentar la prioridad registral sobre la **hipoteca** constituida a favor de mi mandante constante en la inscripción de la misma finca, por carecer de buena fe, ordenando al Registro de la Propiedad citado haga constar la prioridad registral de la carga hipotecaria constituida a favor de mi poderdante."

Admitida a trámite la demanda, por la representación procesal de la parte demandada "Banco Pastor, S.A.", se contestó la misma, en la que terminaba suplicando al Juzgado, tras los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación: "...dicte Sentencia por la que, desestimando la demanda, se absuelva mi representada BANCO PASTOR, S.A. de las pretensiones que en ella se contienen, con expresa imposición de costas a la demandante.". No compareciendo el codemandado D. Guillermo , es declarado en rebeldía por providencia de fecha 21 de septiembre de 1993.



Con fecha 14 de diciembre de 1.993, el Juzgado dictó sentencia cuyo fallo dice: "Que desestimando la demanda planteada por la representación procesal de la entidad CITIBANK ESPAÑA, S.A. contra BANCO PASTOR, S.A. y D. Guillermo , debo absolver y absuelvo a estos libremente de la pretensión actora a quien condeno al pago de las costas procesales causadas. Se deja sin efecto la anotación preventiva acordada en auto de fecha 2 de Junio de 1.993."

SEGUNDO.- Contra la anterior sentencia se interpuso recurso de apelación por la representación de la parte actora, que fue admitida y sustanciada la alzada por la Audiencia Provincial de Zaragoza, dictándose sentencia por la Sección Cuarta, con fecha 25 de octubre de 1.994 y cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que desestimando el recurso de apelación formulado por la representación del actor, interpuesto contra la sentencia de fecha 14 de diciembre de 1.993, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº Catorce de esta Ciudad, debemos confirmar y confirmamos la expresada resolución, con imposición del pago de las costas del Banco Pastor a la parte apelante."

TERCERO.- Por el Procurador Sr. Barreiro-Meiro Barbero, en nombre y representación de "Citibank España, S.A.", se presentó escrito de formalización del recurso de casación ante este Tribunal Supremo, con apoyo procesal en los siguientes motivos: Unico: "Al amparo del número 4 del artículo de la L.E.C., por infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate".

CUARTO.- Admitido a trámite el recurso y evacuado el traslado conferido, por la representación procesal del recurrido, se presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por ambas partes la celebración de vista pública, por la Sala se acordó señalar para la Votación y Fallo del presente recurso el día doce de enero del año dos mil, a las 10'30 horas, en el que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El primero y único motivo del actual recurso de casación lo fundamenta la parte recurrente en el artículo 1.692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto que en la sentencia recurrida se han infringido, según se desprende de la lectura del motivo, los artículos 1.255 y 1.258 del Código Civil.

El motivo debe ser desestimado con todas sus consecuencias.

Del "factum" de la sentencia recurrida se infiere inequívocamente que la **hipoteca** sobre la finca de Alfredo . a favor del B.P. se inscribió antes de la constituida por la parte recurrente, a pesar de que la escritura en que se establecía convencionalmente este segundo derecho real era en el tiempo anterior a la escritura de la otra **hipoteca**. Por lo tanto el núcleo principal de la presente cuestión es el de decidir cual de esas dos **hipotecas** es la preferente y si, dadas las circunstancias que concurre en el presente caso, puede considerarse modificada la prioridad registral de ambas inscripciones, bien sea por la existencia de un negocio de posposición de **hipoteca** tácito, bien por la ausencia de buena fe en el acreedor que inscribió primero. Estas son las dos hipótesis planteadas en el motivo, y que serán estudiadas a continuación.

Ante todo hay que partir de la base del principio registral de la prioridad en el tiempo -"prior in tempore, potior in iure"- y que supone, lisa y llanamente, que el derecho inscrito anterior es preferente respecto al posterior. Ahora bien, el caso de la concurrencia de dos o más **hipotecas** sobre una finca, es uno de los ejemplos emblemáticos dentro de la prioridad registral; y hay que afirmar paladinamente que la **hipoteca** inscrita anteriormente prevalece sobre la inscrita después; teniendo en cuenta, además, que a efectos de la prioridad, la fecha de la inscripción es la del asiento de presentación del documento correspondiente, según preconizan los artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, y sobre todo teniendo en cuenta que la inscripción registral de la **hipoteca** tiene naturaleza constitutiva, según se determina en el artículo 1.875-1 del Código Civil y el artículo 145 de dicha Ley Hipotecaria.

Quedando fijada la posterioridad en la inscripción de la **hipoteca** a favor de la parte recurrente, será preciso, ya se anunció, constatar si hubo un negocio jurídico de posposición de **hipoteca** bajo la forma de reserva de rango. Sin embargo, no se ha probado en momento alguno que el acreedor que, en el presente caso, hubiera tenido que posponer, lo haya admitido expresamente, requisito ineludible que establece para esta actividad negocial el artículo 241 del Reglamento Hipotecario.

Y se dice lo anterior porque el dato de hacer constar en la segunda escritura de **hipoteca** que ya había otra anterior de préstamo hipotecario no implica, en caso alguno, un negocio jurídico de posposición de rango, como certeramente señala la sentencia de primera instancia.



En resumen que la entidad recurrente inscribió tardíamente la **hipoteca** a su favor y, por ello, es posterior en su rango, y debe sufrir las consecuencias de tal retraso, puesto que fue debido a causas, solamente, a ella imputables.

Por último, la parte recurrente alegaba con carácter subsidiario que la prioridad obtenida a favor de la **hipoteca** del B.P. no debiera favorecer a tal acreedor por carecer de buena fe.

Ante todo hay que decir que la buena fe tiene una especial importancia en el Derecho Registral Inmobiliario, donde puede ser estimada como un verdadero principio hipotecario. Cierta doctrina especializada, por su parte, afirma que dicha buena fe registral que debe exigirse al titular inscrito es lisa y llanamente una buena fe de tráfico, una falta de intención dolosa, una carencia de ánimo fraudulento, y así se debe proclamar, como ya lo hizo la sentencia de esta Sala de 4 de marzo de 1.988, cuando dice: "Desde luego hay que partir siempre de la existencia de la buena fe del segundo comprador, que en este caso ha sido probada, declarada por dicha Sala y no descalificada en los precedentes motivos del recurso y que constituye el substratum sobre el que opera este fenómeno jurídico inmobiliario, cuya esencia es la protección del tercero hipotecario, para no hacer una entelequia de la institución hipotecaria y una mera ilusión del que negocia con buena fe; y ciertamente, que si para estar amparado el adquirente del titular registral precisara el requisito de una previa investigación a ultranza de las vicisitudes extrarregistrales por las que atraviesa o ha atravesado la finca comprada, para el reconocimiento exacto de la libertad y pureza de la transmisión, el instrumento jurídico del Registro de la Propiedad no tendría más valor que el de una mera oficina informativa sin alcances vinculatorios en el orden de las transmisiones de titularidad, lo que está en discordancia con la letra y el espíritu de las normas que lo regulan".

Y en el presente caso nunca se podrá hablar de mala fe-fraude, ni siquiera de mala fe-conocimiento que es la que debe configurar el principio registral en cuestión; desde el instante mismo que transcurrieron cinco meses desde que se otorgó la primera escritura a favor de la parte recurrente sin tener acceso al Registro de la Propiedad, por causas, se vuelve a repetir, solo achacables a la referida parte recurrente.

SEGUNDO.- En materia de costas procesales y en esta clase de recursos se seguirá la teoría del vencimiento a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.715-3 de la Ley Hipotecaria; por lo que las mismas, en el presente caso, se impondrán a la parte recurrente, que a su vez perderá el depósito constituido.

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 firma "CITIBANK ESPAÑA, S.A.", frente a la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Zaragoza de fecha 25 de octubre de 1.994; todo ello imponiendo el pago de las costas de este recurso a dicha parte recurrente, debiéndose dar al depósito constituido el destino legal. Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- I. Sierra Gil de la Cuesta.- P. González Poveda.- A. Gullón Ballesteros.- Firmado.- Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, 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.