

Id Cendoj: 28079110012008100728  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 696/2002  
Nº de Resolución: 766/2008  
Procedimiento: Casación  
Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER  
Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x RETRACTO LEGAL x
- x REGISTRO DE LA PROPIEDAD x
- x INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS x
- x ACREEDOR HIPOTECARIO x
- x COMPRAVENTA x

**Resumen:**

El fundamento de la excepción a la protección registral de tercero hipotecario en caso de retracto legal se encuentra en la existencia de una publicidad derivada de la ley de estos retractos legales que hace innecesaria su constancia en el Registro de la Propiedad, unida a la fijación de un plazo breve de ejercicio. El retracto legal da derecho al retrayente a adquirir la cosa retraída en el estado que tenía en el momento de darse aquella compraventa que dio lugar al retracto; es decir, si el adquirente retraído realiza actos de disposición sobre la cosa, tras haberla adquirido y antes de producirse el retracto, serán ineficaces y si han tenido acceso al Registro de la Propiedad se cancelarán las inscripciones. Las excepciones legales a la normal protección de tercero inscrito exigen una interpretación restrictiva. No hay retracto legal porque el mismo no se impone sino que en el proceso de retracto, formulado extemporaneamente, se llega a una transación por lo que se priva a aquel de su carácter forzoso, por lo que no se ven afectados los acreedores hipotecarios.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a nueve de Septiembre de dos mil ocho.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos de Casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio de menor cuantía nº 509/99, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 22 de Valencia; cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por las representaciones de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., y don Casimiro , representados ante esta Sala por el Procurador don Francisco José Abajo Abril y el Procurador don Florencio Aráez Martínez, respectivamente y defendidos, también respectivamente, por los Letrados don Rafael Caso Criado y don José Ángel Olivares García; siendo parte recurrida Mudanzas y Transportes Jiménez, S.L., representado por la Procuradora de los Tribunales doña Mercedes Albi Murcia y defendido por el Letrado don Francisco Amorós Herrero. Autos en los que también han sido parte don Juan Carlos , doña Trinidad , don Íñigo , don Luis Enrique y el Banzo Zaragozano S.A., 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 Mudanzas y Transportes Jiménez, S.L. contra Banco Bilbao Vizcaya, S.A., Banco Zaragozano, S.A., Banco Español de Crédito, S.A., don Juan Carlos , doña Trinidad , don Íñigo , don Luis Enrique y don Casimiro .

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 dictara "... Sentencia de conformidad con los pedimentos de esta parte, esto es: Declaración de la propiedad en favor de Mudanzas y Transportes Jiménez, S.L. de las fincas registrales inscritas con los números 8123 y mitad indivisa de la 5097 en el Registro de la Propiedad Número Trece de Valencia, rectificación del registro declarando la nulidad y cancelación de las cargas y gravámenes posteriores a la venta objeto de retracto o transmisiones que se pudieran producir hasta la fecha en que se ejecute la sentencia en el Registro de la Propiedad, la consiguiente nulidad del procedimiento hipotecario 482/93 que se siguió ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Picassent, en autos del *artículo 131 de la Ley Hipotecaria* , todo ello solo en la parte de los títulos hipotecarios, proceso o cargas y gravámenes en la parte afectante a las fincas retraídas, condenando al demandado Sr Casimiro , a la devolución y entrega de la finca en las mismas condiciones que las recibidas, todo ello, con expresa imposición de costas a la parte demandada."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de Banco Español de Crédito S.A. se allanó a la misma. La representación procesal de Banco Zaragozano S.A. contestó la demanda, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, se dicte "... sentencia no dando lugar a la cancelación de la hipoteca a favor de Banco Zaragozano S.A. inscrita el 12 de Mayo de 1.992 sobre la finca registral 8123 del Registro de la Propiedad nº 13 de Valencia, ni a su declaración de nulidad con rectificación del Registro." La representación procesal de Banco Bilbao Vizcaya, S.A. contestó asimismo la demanda, y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte "... en su día sentencia desestimando la demanda en todos sus pedimentos, declarando especialmente la validez y vigencia de la Hipoteca a favor del Banco Bilbao Vizcaya, S.A., y del Procedimiento Judicial Sumario seguido a su instancia con expresa imposición de las costas a la parte actora..."

Por providencia de fecha 25 de octubre de 1999 se acordó declarar en rebeldía al demandado don Juan Carlos . En fecha 10 de noviembre de 1999 se acordó declarar en rebeldía a los codemandados doña Trinidad , don Iñigo , don Luis Enrique y don Casimiro , este último rebelde comparecido.

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

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 15 de enero de 2001 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: ESTIMANDO PARCIALMENTE la demanda presentada por Mudanzas y Transportes Jiménez S.L., representada por el Procurador de los Tribunales D. Juan Fernández Cortes contra Banco Español de Crédito, S.A., representado por el Procurador de los Tribunales D. Carlos Francisco Díaz Marco, DEBO DECLARAR Y DECLARO procedente la cancelación de las cargas y gravámenes a favor de la citada entidad bancaria, respecto de las fincas 8.123 y mitad indivisa de 5.097 inscritas en el Registro de la Propiedad nº 13 de Valencia, y que han sido relacionadas en el Fundamento Jurídico primero de la presente resolución, condenando al demandado a estar y pasar por tal declaración. Sin hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas procesales.- DESESTIMANDO la demanda presentada por Mudanzas y Transportes Jiménez, S.L., representada por el Procurador de los Tribunales D. Juan Fernández Cortes, contra el Banco Bilbao Vizcaya, S.A. representado por el Procurador de los Tribunales D. Manuel Cerveró Martí, contra Banco Zaragozano, S.A., representado por la Procuradora de los Tribunales Dña. Carmen Rueda Armengot, contra D. Juan Carlos , contra Dña. Trinidad , contra D. Iñigo , contra D. Luis Enrique , todos ellos en rebeldía y contra D. Casimiro , representado por la Procuradora de los Tribunales Dña. Rosa Ana Merino Simón DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO a los demandados de los pedimentos en su contra formulados, Todo ello con imposición de costas a la parte actora."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación Mudanzas y Transportes Jiménez S.L., y sustanciada la alzada, la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 12 de diciembre de 2001 , cuyo Fallo es como sigue: "Estimando el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado Primera Instancia 22 de Valencia en autos 509/99 , revocamos en parte dicha resolución y con estimación de la demanda entablada por Mudanzas y Transportes Jiménez SA declaramos: 1) La propiedad de la demandante sobre la finca situada en el término municipal de Paiporta, partida de Cotelless, polígono 2, inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia-13 números 8.123 y 5.097 (sobre ésta una mitad indivisa).- 2) La nulidad e ineficacia de las inscripciones de las hipotecas sobre la finca número 8.123 a favor de banco Zaragozano, inscrita registralmente en fecha 12-Mayo de 1992 y la hipoteca inscrita a favor de Banco Bilbao Vizcaya (en la actualidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA) en fecha de 12-mayo-1992. Se ratifica la cancelación de las dos anotaciones de embargo a favor del Banco Español de Crédito, constitutivas de las letras B y C. Igualmente se cancela la anotación del embargo letra D a favor del Banco Bilbao Vizcaya.- En cuanto a la finca registral 5.097 se declara la nulidad e ineficacia de la inscripción de modificación de hipoteca de fecha

31-8-1989 a favor de Corporación Hipotecaria Bancobao y se cancelan las dos anotaciones de embargo, letras G y H a favor del Banco Español de Crédito.- 3) Declaramos la nulidad e ineficacia parcial sobre el procedimiento de ejecución hipotecaria seguido ante el Juzgado Primera Instancia-1 Picassent, con número 482/93, en cuanto exclusivamente a la finca registral 8.123 citada, teniendo el demandado Casimiro que devolver la posesión de tal inmueble a Mudanzas y Transportes Jiménez, en las mismas condiciones que la recibió.- 4) Cada parte correrá con las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, tanto en primera como en segunda instancia."

TERCERO.- La procuradora doña Rosa Ana Merino Simón, en nombre y representación de don Casimiro formalizó recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Valencia, que funda en los siguientes motivos:

I.- Por infracción del *artículo 1 del Código Civil en sus apartados 1, 4 y 7*.

II.- Por infracción del *artículo 41, párrafo 2º, del Decreto de 21 de noviembre de 1952*, en relación con el *artículo 8 de la LAU de 1964 y 4.1 del Código Civil*, así como de los *artículos 19.1 y 21.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*.

III.- Por infracción de lo establecido en el *artículo 6 del Código Civil, en sus apartados 2, 3 y 4*.

IV.- Por infracción de los *artículos 1809, 1816, inciso primero, y 1818 del Código Civil*.

V.- Por infracción de lo establecido en el *artículo 1521 así como en el 1525*, en relación con los *artículos 1511 y 1518, todos del Código Civil*.

VI.- Por infracción de lo dispuesto en los *artículos 48 y 55 de la LAU 1964*, así como de los *artículos 1537 del Código Civil, y 1, párrafo tercero; 20, párrafo primero; 34, párrafos primero y segundo; 37, apartado 3º, y 82, todos de la Ley Hipotecaria*.

VII.- Por infracción de los *artículos 692 y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, en relación con el 691 de la misma Ley*.

VIII.- Por infracción de los *artículos 18.1, 238.3 y 240.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 306 y 408 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*.

IX.- Por infracción de lo dispuesto en el *artículo 7.3, inciso primero, de la Ley Orgánica del Poder Judicial*.

CUARTO.- Por el Procurador don Manuel Cerveró Martí, en nombre y representación de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., se interpuso ante la Audiencia Provincial de Valencia recurso extraordinario por infracción procesal y de casación; el primero al amparo de lo establecido en el *artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* por vulneración de lo establecido en el *artículo 24 de la Constitución Española y el segundo*, amparado en el *artículo 477.2.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, por infracción de lo dispuesto en los *artículos 6.2 del Código Civil; 41 del Decreto de 21 de noviembre de 1952; 1809, 1815 y 1816 del Código Civil; 1.III, 34 y 35 de la Ley Hipotecaria; artículo 37.3º de la misma Ley Hipotecaria; 5.1, 7, 11.2 y 18.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 9.3 de la Constitución Española; 1 del Código Civil, así como los principios recogidos en los artículos 1251 y 1252 del Código Civil y 12.2, 222.3 y 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; artículo 6, apartados 3 y 4 y artículo 7 del Código Civil y artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos*.

QUINTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 20 de junio de 2006 por la que acordó no admitir el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto en nombre de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. y admitir los recursos de casación formulados por dicha parte y por don Casimiro, salvo el motivo séptimo de los contenidos en este último.

SEXTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista ni estimándose necesaria su celebración por esta Sala, se señaló para votación y fallo del recurso el pasado día 14 de julio de 2008, en que tuvo lugar.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los hechos que dan lugar al presente litigio y que han sido tenidos en cuenta en la instancia son, en síntesis y en lo que interesa para el presente recurso de casación, los siguientes:

a) En fecha 9 de marzo de 1983, la actora Mudanzas y Transportes Jiménez S.A. suscribió en calidad de arrendataria un contrato de arrendamiento de local de negocio con la propietaria doña Constanza sobre una nave sita en el término municipal de Paiporta, Partida de Cotelles, Polígono nº 2, de 2.380 metros cuadrados, ocasionándose un incendio en el referido local en fecha 6 de marzo de 1985 que produjo su destrucción parcial y el desalojo de los arrendatarios hasta que fuera reconstruido.

b) Se sucedieron diversas transmisiones del inmueble y con fecha 7 de abril de 1989 se dictó sentencia por el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Valencia, en juicio de menor cuantía nº 714/88, mediante la que se declaró la validez y eficacia del anterior contrato de arrendamiento condenando a los entonces propietarios, los demandados don Daniel , doña Juana y doña Gema , a estar y pasar por tal declaración; siendo así que dichos demandados vendieron el local objeto de arrendamiento a sus hijos, los hermanos Trinidad Íñigo Juan Carlos Luis Enrique , mediante escritura pública que dio lugar a la inscripción tercera sobre la finca registral nº 8.123 del Registro de la Propiedad nº 13 de Valencia.

c) Con fecha 24 de febrero de 1992 los nuevos propietarios constituyeron hipoteca sobre el inmueble a favor del Banco Zaragozano mediante escritura pública de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria en la que los fiadores hipotecantes, los hermanos Trinidad Juan Carlos Luis Enrique Íñigo , declaraban que la misma estaba libre de arrendatarios, dando lugar el gravamen a la inscripción 4ª en el Registro de la Propiedad de fecha 12 de mayo de 1992.

d) Con fecha 13 de Marzo de 1992 se constituyó nueva hipoteca sobre el mismo inmueble a favor del Banco Bilbao Vizcaya en virtud de préstamo concedido por dicha entidad a los propietarios, los cuales declararon que el inmueble no estaba arrendado, siendo inscrita igualmente en el Registro de la Propiedad en fecha 12 de mayo de 1992, dando lugar a la inscripción 5ª.

e) Con fecha 8 de junio de 1992 el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Torrente dicta providencia de admisión de demanda de juicio de retracto que había sido presentada en el mes de febrero anterior por la arrendataria Mudanzas y Transportes Jiménez S.A. contra los hermanos Íñigo Juan Carlos Luis Enrique Trinidad por razón de la compra de la nave efectuada por estos en fecha 9 de septiembre de 1998, dando lugar a autos nº 45/92, anotándose preventivamente dicha demanda en el Registro de la Propiedad el día 1 de octubre de 1992.

f) El día 7 de enero de 1993 el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Picasent admitió a trámite la demanda de ejecución hipotecaria (procedimiento judicial sumario nº 482/93) interpuesta por Banco Bilbao Vizcaya ante el incumplimiento por los prestatarios de las obligaciones garantizadas con hipoteca. Solicitada certificación de cargas del Registro de la Propiedad y apareciendo en ésta la anotación de la demanda de retracto, se acordó en fecha 8 de abril de 1994 notificar la existencia del proceso a la retrayente Mudanzas y Transportes Jiménez S.A. El día 13 de diciembre de 1995 tuvo lugar la segunda subasta aprobándose el remate del inmueble a favor de don Casimiro . La representación procesal de Mudanzas y Transportes Jiménez S.A. compareció con fecha 18 de diciembre siguiente solicitando que le fuera notificada la persona o personas a quienes se hubiere adjudicado el local o nave en cuestión a efectos de poder ejercitar el derecho de retracto. Con fecha 23 de junio de 1998 se aprobó el remate a favor del Sr. Casimiro y con fecha 2 de junio de 1999 se acordó dar al mismo la posesión del inmueble.

SEGUNDO.- Con tales antecedentes, Mudanzas y Transportes Jiménez S.A. interpuso demanda contra Banco Bilbao Vizcaya S.A., don Juan Carlos , doña Trinidad , don Íñigo y don Luis Enrique , don Casimiro y otros en solicitud de que se dictara sentencia por la cual: a) Se declare la propiedad de la actora sobre las fincas registrales inscritas en el Registro de la Propiedad nº 13 de Valencia con el nº 8.123 y la mitad indivisa de la nº 5.097; b) Se ordene la rectificación del Registro de la Propiedad declarando la nulidad y cancelación de las cargas y gravámenes posteriores a la fecha de la venta objeto del retracto o transmisiones que se pudieran producir; c) Se declare la nulidad del procedimiento de ejecución hipotecaria nº 482/93 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Picasent, condenando al demandado Sr. Casimiro a la devolución y entrega de la finca en las mismas condiciones recibidas.

A dicha demanda se opusieron los demandados Banco Bilbao Vizcaya S.A. y don Casimiro , quedando en rebeldía los hermanos Íñigo Juan Carlos Luis Enrique Trinidad , y seguido el proceso se dictó por el Juzgado de Primera Instancia nº 22 de Valencia sentencia de fecha 15 de enero de 2001 que desestimó las pretensiones de la parte actora y absolvió a los referidos demandados; sentencia que fue recurrida en apelación por la demandante Mudanzas y Transportes Jiménez S.A. dando lugar a nueva

resolución de fecha 12 de diciembre de 2001 de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 9ª), que fue estimatoria del recurso y acogió las pretensiones de la parte actora declarando la nulidad e ineficacia parcial del procedimiento de ejecución hipotecaria seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Picassent con el nº 482/93 en cuanto a la finca registral nº 8.123 condenando al demandado Sr. Casimiro a devolver la posesión de tal inmueble a Mudanzas y Transportes Jiménez S.A. en las mismas condiciones en que la recibió, todo ello sin especial pronunciamiento sobre costas causadas en ambas instancias. Frente a dicha sentencia recurren en casación los citados demandados Banco Bilbao Vizcaya S.A. y don Casimiro .

TERCERO.- La cuestión litigiosa gira en torno a la interpretación y alcance que ha de atribuirse a lo dispuesto en el *artículo 37 de la Ley Hipotecaria* , que ambas partes recurrentes citan como infringido. Según establece dicha norma, las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta Ley, salvo en determinados casos de ejercicio de acciones en los que dicha norma exceptúa expresamente la protección que el *artículo 34 dispensa al tercero* hipotecario, entre los que se encuentran «las de retracto legal, en los casos y términos que las leyes establecen». Con apoyo en dicha excepción solicitaba la parte actora en su demanda la declaración de ineficacia respecto de ella, en cuanto adquirente de la propiedad del inmueble en virtud del ejercicio del derecho de retracto arrendaticio (*artículo 48 de la LAU 1964* ), de todos los actos dispositivos posteriores a la fecha de la venta sobre la que operaba el retracto y particularmente de las hipotecas constituidas, procedimiento de ejecución hipotecaria a que se dio lugar y adjudicación del inmueble operada en el mismo a favor del demandado Sr. Casimiro .

Como destaca la doctrina, el fundamento o justificación de la excepción prevista en el *artículo 37 de la Ley Hipotecaria* se encuentra en la existencia de una publicidad derivada de la ley de estos retractos legales que hace innecesaria su constancia en el Registro de la Propiedad, unida a la fijación de un plazo breve de ejercicio. En la primitiva *Ley Hipotecaria de 1861 no se admitió que las acciones de retracto legal perjudicasen a tercero* según su *artículo 38.2º* , expresando en su Exposición de Motivos que el retracto legal «no tenga fuerza contra el derecho del tercero que haya inscrito su título», añadiendo que «esto solo se entiende respecto de los terceros poseedores, nunca afecta a las relaciones entre el vendedor, el comprador primitivo y el retrayente o tanteante». No obstante, el establecimiento por el Código Civil de escasos supuestos de retractos legales, la fijación de muy breves plazos para su ejercicio y el cómputo del plazo de ejercicio a partir de la inscripción registral, vinieron a justificar la excepción de la acción de retracto legal respecto de terceros y así la reforma hipotecaria de 1909 modificó su texto introduciendo la norma del *artículo 37.3º* con limitación de la excepción de la afcción de la acción de retracto legal respecto de terceros inscritos a «los casos y términos que las leyes establezcan».

La sentencia de esta Sala de 9 marzo 1999 afirma que «no puede olvidarse que el retracto legal es un límite al derecho de propiedad, no precisa su inscripción en el Registro de la Propiedad y no puede ser restringido por operaciones del titular dominical y registral frente al que se ejercita el retracto». En igual sentido, la de 14 junio 2004 señala que «el retracto legal da derecho al retrayente a adquirir la cosa retraída en el estado que tenía en el momento de darse aquella compraventa que dio lugar al retracto; es decir, si el adquirente "retraído" realiza actos de disposición sobre la cosa, tras haberla adquirido y antes de producirse el retracto, serán ineficaces y si han tenido acceso al Registro de la Propiedad se cancelarán las inscripciones».

CUARTO.- A partir de tales consideraciones la Audiencia, revocando la sentencia dictada por el Juzgado, declaró la ineficacia de las hipotecas constituidas sobre el inmueble objeto de retracto por quienes lo habían adquirido y soportado posteriormente la acción de retracto ejercida por Mudanzas y Transportes Jiménez S.A. en el proceso nº 45/92 del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Torrente, con todas las consecuencias inherentes a tal declaración de ineficacia; entre ellas, la nulidad de la adquisición del inmueble por el Sr. Casimiro en subastas celebrada en el proceso de ejecución hipotecaria seguido.

No obstante, la excepcionalidad de los supuestos contemplados en el *artículo 37 de la Ley Hipotecaria en cuanto excluyentes de la normal protección del tercero* hipotecario a que se refiere el *artículo 34* , exige una interpretación restrictiva y rigurosa de los mismos atendiendo a su finalidad y a los propios intereses en conflicto.

En el caso presente, no habiéndose dado por el arrendador la comunicación a que se refería el *artículo 48 de la LAU 1964* , entonces vigente, las circunstancias anteriormente señaladas determinaron que se ejercitara el retracto transcurridos más de dos años desde que se produce el negocio jurídico que dio lugar al mismo de modo que los terceros -acreedores hipotecarios- al constituirse la garantía hipotecaria la obtienen sobre un bien que aparece transmitido a los deudores hipotecantes con antelación suficiente como para descartar cualquier posibilidad de acción alguna de carácter retractual y -lo que incluso resulta de mayor relevancia- en el proceso de retracto se llega a una solución acordada por las partes, por lo cual el

retracto no se impone sino que resulta del convenio celebrado, lo que priva al mismo de su carácter legal o forzoso en cuanto no se ha llegado a constatar por el tribunal que la acción se haya ejercitado oportunamente y que la misma viniera referida a "los casos y términos que las leyes establecen" como exige el citado *artículo 37.3º de la Ley Hipotecaria* , a lo que ha de unirse el hecho del conocimiento por el retrayente de la ejecución de carácter hipotecario que se seguía sobre el bien.

De lo anterior se desprende la procedente estimación de los recursos de casación interpuestos por don Casimiro y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. declarando la indebida aplicación al caso de lo previsto en la norma indicada con las consecuencias inherentes a ello que suponen la anulación de la sentencia dictada en la alzada (*artículo 487.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* ) y la confirmación de la sentencia dictada en la primera instancia.

QUINTO.- Por aplicación de lo dispuesto en el *artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , procede imponer a la parte actora, recurrente en apelación, Mudanzas y Transportes Jiménez S.A. las costas causadas en la segunda instancia al resultar procedente la desestimación de su recurso, sin que haya lugar a especial pronunciamiento sobre costas del presente en cuanto se estima.

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

## **FALLAMOS**

Que DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS haber lugar a los recursos de casación interpuestos por la representación procesal de don Casimiro y de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 9ª) con fecha 12 de diciembre de 2001 en autos de juicio declarativo de menor cuantía número 509/99, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 22 de dicha ciudad contra los hoy recurrentes y otros a instancia de Transportes y Mudanzas Jiménez S.A. y, en consecuencia, anulamos la expresada resolución y confirmamos la sentencia dictada en primera instancia con imposición a Transportes y Mudanzas Jiménez S.A. de las costas causadas por su recurso de apelación, sin especial declaración sobre las producidas por los recursos de casación que ahora resultan estimados.

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.