

cuando en realidad se refiere a relación obligatoria para las partes distinta de la compraventa y en la que concurrió consentimiento suficiente y eficaz, por lo que el documento público no está por completo despojado de voluntad válida a cargo de los demandantes y en cuanto a la interna en conjunción con la de los compradores demandados. La realidad negocial querida la encuadra la sentencia recurrida en la fiducia *cum creditore*, pues si bien no ha habido una transmisión material de las fincas, ya que las conservan los demandantes, sí concurrió transmisión formal, que no tenía otra finalidad que asegurar a los prestamistas esposos demandados la devolución de las cantidades que habían desembolsado. La jurisprudencia de la Sala admite esta figura jurídica, que viene a ser un préstamo reforzado, como pacto emanado de la libre voluntad de los contratantes y ha venido a declarar que actúa como *causa fiduciae* no la enajenación propiamente, sino el afianzamiento del débito contraído, con lo cual el derecho de los prestamistas se concreta a obtener la devolución de lo garantizado, pero sin que acceda a su patrimonio de modo definitivo el derecho de propiedad, por no ser ésta la finalidad perseguida, pues sólo se pretendió la garantía, sin voluntad decidida ni vinculante de comprar o vender, por eso censura el pacto omisorio para hacer suyas las fincas y declara ineficaz la compraventa que configura el contrato real del negocio fiduciario.

ASUNCIÓN DE DEUDA. CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 3 DE MARZO DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.

Antecedentes.—La entidad Caja Madrid insta un procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, contra la entidad propietaria de una finca hipotecada, la firma «Báculos de Guadalajara, S. A.», como sucesora en la titularidad de la referida finca, «Inmobiliaria Egido, S. A.», que es la que concede el crédito hipotecario. Más tarde, dentro del mismo proceso, se sustituye la persona del deudor hipotecario, en base a la certificación expedida por el Registro de la Propiedad y apareciendo en la misma la parte recurrente y cumplimentando lo dispuesto en las reglas 4.^a y 5.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, dicha parte recurrente insta la nulidad del referido procedimiento judicial sumario, ya que si se encuentran impagadas las cuotas del préstamo hipotecario es tan sólo porque la entidad actora se ha negado siempre a cobrarlas por no aceptar sus ofrecimientos de pago para adquirir con ello la posición del deudor hipotecario.

Doctrina.—Si hubo cambio en la persona del deudor demandado en el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria es porque la persona que aparecía como titular del dominio de la finca embargada, no era la misma que la que fue demandada *ab initio*, que sí lo era en el momento de inicio del proceso. Además, se debe proclamar que el acreedor, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.205 del Código Civil ha de prestar necesariamente su consentimiento para que surja la novación negocial por sustitución del deudor por otro nuevo figura conocida doctrinalmente con la denominación de asunción de deuda. Ahora bien, para que surja tal asunción de deudas, en cuanto supone que la sustitución del primitivo deudor por otro nuevo y ajeno a la

convención originaria, ha de constar dicho asentimiento siempre de modo claro, preciso, inequívoco y consecuente, ya que crea una nueva y moderna relación obligatoria.

COMENTARIO

En el presente caso no ha habido aceptación alguna de cambio de deudor por parte de la entidad acreedora a través de la prueba documental obrante en autos y destacada en el *factum* de la sentencia recurrida. Es preciso, además, proclamar que el dato de haber dirigido el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria contra la misma significa la aprobación como acreedor a la novación por cambio de deudor asunción de deuda, puesto que si se hizo tal cambio de demandado en el tantas veces repetido procedimiento sumario, fue acatando totalmente lo ordenado en la regla 5.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, y no con otros fines de reconocimiento de un deudor, dentro del ámbito negocial. En conclusión, no hay razón alguna que dé pie a una declaración de nulidad del procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria en cuestión, ya que no se puede hablar ni de vencimiento de la obligación, ni por encontrarse impagadas las cuotas del préstamo hipotecario por causa de la negativa de Caja Madrid al cobro de las mismas, además la asunción de deudas es necesaria para que surja la novación que fundamentaría dichas tesis casacionales esgrimidas por la parte recurrente.

RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE SUMINISTROS. RECLAMACIÓN DEL PRECIO DE CARBURANTES SUMINISTRADOS. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 15 DE ABRIL DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Alfonso Villagómez Rodil.

Antecedentes.—Se reconoce a favor de Petróleos del Mediterráneo Activos Comerciales, S. A., la propiedad con condición de arrendadora de la gasolinera e industria en ella desarrollada y su posición de arrendataria, ya que el acceso a la titularidad dominical tuvo lugar por la adquisición a Campsa mediante escritura pública de 26 de marzo de 1992, al haber autorizado su escisión parcial por Real Decreto-ley 4/1991, de 29 de noviembre, y Ley 15/1992, de 5 de junio, para dar cumplimiento a la adaptación del sector petrolero español al marco comunitario. La condición de arrendataria subsistente en la mercantil que recurre proviene de la cesión del uso de las correspondientes instalaciones y equipo negocial, resultando válida la obligación que asumió el revendedor en cuanto a las obligaciones de compra en exclusiva durante el período de vigencia del contrato de explotación de la estación de servicio.

Doctrina.—En realidad, no se accede a la resolución del contrato que solicitaron las mercantiles recurrentes, toda vez que resultaron incumplidoras en cuanto a su obligación contractual de abastecimiento de la estación de servicio para que ésta pudiera atender a los pedidos de los clientes. Tal incumplimiento que se atribuye, se alega que no ha sido acreditado y debidamente probado,