



Roj: **STS 3033/1968** - ECLI: **ES:TS:1968:3033**

Id Cendoj: **28079110011968100737**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **03/02/1968**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **ANTONIO DE VICENTE TUTOR Y GUEL BENZU**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Núm. 74.-Sentencia de 3 de febrero de 1968.

PROCEDIMIENTO: Infracción de Ley.

RECURRENTE: Don Ángel Daniel .

FALLO: Declarando no haber lugar al recurso interpuesto contra la sentencia de 28 de abril de 1966, pronunciada por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña.

DOCTRINA: Cuestiones nuevas. Formalización del recurso.

Las cuestiones nuevas no pueden servir de base a un recurso de casación, en evitación de indefensión de la otra parte.

No pueden acumularse dos conceptos de infracción de los principios de Derecho que se citan.

En la villa de Madrid, a 3 de febrero, de 1968;-

En los autos de juicio declarativo de mayor cuantía, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de La Coruña y en la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial, también de La Coruña, entre partes, de la una, como demandante, doña Olga , mayor de edad, del comercio, y vecina de La Coruña, contra don Luis Pablo , mayor de edad, médico y vecino de Betanzos, y por su fallecimiento, don Luis Pablo , y contra don Alexander y las personas desconocidas e inciertas que en las fechas de concesión de la opción y del perfeccionamiento del contrato de compraventa era dueña de la finca urbana número NUM000 de la calle DIRECCION000 , de La Coruña, declarados en rebeldía, sobre otorgamiento de escritura de compraventa y otros, extremos; pendientes en este Tribunal Supremo en virtud de recurso de casación por infracción de ley, interpuesto por el demandado, representado por el Procurador don Francisco de Guinea y Gauna con la dirección del Letrado don Francisco Jiménez de Llanos; habiendo comparecido cómo recurrida la demandante, representada por el Procurador don Saturnino Estévez Rodríguez y defendida por el Letrado don Antonio Reinoso.

RESULTANDO

RESULTANDO que doña Olga , representada por un Procurador, formuló en escrito de 31 de octubre de 1963, ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de La Coruña, demanda de juicio declarativo de mayor cuantía, contra don Luis Pablo , don Alexander y las personas desconocidas e inciertas que en las fechas de concesión de la opción y del perfeccionamiento del contrato de compraventa, eran dueñas de la finca urbana número NUM001 de la DIRECCION000 , de La Coruña, exponiendo en síntesis como hechos:

Primero: Que la actora es arrendataria del bajo y de los pisos primero y segundo de la casa número NUM001 de la DIRECCION000 , de La Coruña, que linda por su frente, con la DIRECCION000 , por su espalda, con la calle DIRECCION001 , por la derecha entrando, la casa número NUM002 , y por la izquierda, la casa número NUM003 ; figurando inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de don Alexander , libro NUM004 de la sección primera de La Coruña, a los folios NUM006 y NUM007 vueltos, finca NUM005 , inscripciones



tercera y quinta, del siguiente modo: "Casa número NUM001 de la DIRECCION000 . Ocupa la superficie de 85,61 metros cuadrados, con inclusión del espesor de sus muros y mitad de medianiles, y a su espalda tiene un almacén de 40,59 metros cuadrados, con inclusión también del espesor de sus muros y mitad de medianiles. Linda por su derecha entrando, con la casa número NUM002 y su almacén de los herederos de don Carlos Antonio ; izquierda, la número NUM003 , de don Guillermo ; por su frente con la DIRECCION000 y por su espalda con la de la DIRECCION001 , por la cual se entra al almacén. Consta la casa de planta baja, piso principal, segundo y tercero".

Segundo: Que el demandado, don Luis Pablo , en su calidad de apoderado de los propietarios, que siempre aseguró ser y como tal cobra las rentas, enteró a la actora de que se proponía vender la casa a que se refiere el hecho anterior, ofreciéndosela primero en 500.000 pesetas, cuya proposición aquélla aceptó, pero cuando le visitó para formalizar la operación, manifestó dicho señor que tenía un ofrecimiento mayor y que, por consiguiente, ya no se le podía vender en aquel precio, y que ya le comunicaría cuál era el que definitivamente fijaba, pues a ella le ofrecía "preferente opción" para adquirirla; que, efectivamente, le comunicó en la carta que con fecha 2 del actual dirigió al sobrino de la demandante, don Bernardo , en la que dice que el ofrecimiento que tiene es de 800.000 pesetas, y no tomo ninguna determinación, cumpliendo mi palabra de preferente opción en igualdad de condiciones; que en vista de esa carta, la actora le visitó en seguida para comunicarle que le interesaba la compra y que la casa quedaba comprada, en lo que se conformó el vendedor, diciéndole éste que desde aquel momento estuviese tranquila que la casa era suya y nada más; que la actora, cuando lo que acaba de expresar tuvo lugar, dijo al vendedor que si en ello no tenía inconveniente, el pago se lo haría en dos veces, una primera, de 500.00 pesetas, al otorgarse la escritura, y otra, de 300.000 pesetas, algunos días después, quedando el señor Luis Pablo en darle la contestación a esa proposición, que no rechazó, al sobrino de la demandante, don Bernardo , en una boda donde habrían de verse, pero como el señor Luis Pablo no pudo acudir por la tarde, que era cuando habían quedado en verse, según así expresa el señor Luis Pablo en su carta de 12 de octubre de 1963, en esa misma carta participa que el precio tiene que ser al contado, reiterando la opción de compra.

Tercero: Que algunos días después del 14 de octubre de 1963, en que dicha carta fue en poder de la demandante, ésta visitó de nuevo al demandado señor Luis Pablo , para comunicarle que aceptaba la forma de pago al contado, quedando entonces ambos contratantes en que se otorgaría la escritura dentro de unos ocho o diez días, esto es, en seguida, que la compradora tuviese todo el dinero en metálico disponible, para lo cual habría de realizar alguna operación bancaria o de otro orden.

Cuarto: Que el día 21 de octubre de 1963, visitó la actora al señor Luis Pablo con el fin de otorgar la escritura y pagar el precio, viéndose sorprendida con la desagradable manifestación de dicho señor de que ya había vendido la casa en cuestión, por lo que, al día siguiente, se practicó el requerimiento notarial que no contestó.

Quinto: Que el día 22 del mes de octubre de 1963 recibió don Bernardo , para su tía, el recado de que decía el señor Luis Pablo que si en el plazo de veinticuatro horas se depositaban las 800.000 pesetas en el Banco de La Coruña, otorgaba la escritura, y entonces, se puso dicha cantidad a disposición de aquel señor en el referido Banco, para aplicarla a la compra de la casa, dirigiendo el Banco una carta en que así se lo comunica, la cual, con sus firmas reconocidas, se le quiso entregar por medio de Notario, que extendió el acta número 883; de cuya carta de momento el señor Luis Pablo no quiso hacerse cargo, y les fue devuelta.

Sexto: Que ante la actitud expuesta del señor Luis Pablo , la actora se ve en la necesidad de recurrir a la vía judicial y dirige la demanda: 1) contra don Luis Pablo , con dos personalidades: una, por su condición de apoderado de los propietarios de la casa número NUM001 de la DIRECCION000 , a fin de que como tal sea condenado a cumplir el contrato celebrado; y otra, por si personalmente, para que en el caso de que niegue la condición de apoderado y no les fuese posible acreditarla o no la tuviese en realidad, habiendo engañado a la compradora, o teniéndola, hubiese hecho algo que impida que el contrato con la demandante celebrado, se cumpla, indemnice a ésta el importe de los daños y perjuicios que se le causen, que por ahora cifra en 700.000 pesetas. 2) Don Alexander , porque éste es el que aparece como titular registral, aunque es de presumir que por los años transcurridos desde 1855, en que la inscripción tuvo lugar, no exista ya. 3) Contra las personas desconocidas e inciertas, que en las fechas de concesión de la opción y del perfeccionamiento del contrato de compraventa eran dueñas de la casa en cuestión; que hay que proceder así, de este modo inconcreto, porque no quiso el señor Luis Pablo decir, cuando para ello notarialmente se le requirió, quiénes eran los propietarios; negativa de dicho señor, que no tiene por objeto más que dificultar con deliberada mala fe la acción judicial que se preparaba, como ya en dicha acta se le advertía. Alegó en Derecho y suplicó que se dictase en su día sentencia por la que se condene a los demandados o al que de ellos resulte obligado por el contrato celebrado por don Luis Pablo con doña Olga a otorgar la correspondiente escritura pública de venta de la casa número NUM001 de la DIRECCION000 que se describe en el hecho primero de la demanda, por el precio fijado de 800.000 pesetas, mandando que se cancelen en el Registro de la Propiedad las inscripciones que de dicha



casa existan, que impidan la inscripción de la escritura que se otorgue con expresa imposición de las costas procesales a los demandados. Y, subsidiariamente, para el supuesto de que se niegue por don Luis Pablo la condición de apoderado en que contrató y no fuese posible acreditarla, no la tuviese en realidad, habiendo engañado a la demandante, o teniéndola, hubiese hecho algo que impida que el contrato con ésta celebrado se cumpla, se condene al señor Luis Pablo , y, en su caso, a sus mandantes, a indemnizar a la demandante la cantidad de 700.000 pesetas por daños y perjuicios, y a que paguen las costas procesales por su temeridad y mala fe, claramente puesta de manifiesto.

RESULTANDO que admitida a trámite la demanda y emplazados los demandados, compareció don Luis Pablo , representado por un Procurador, y contestó a la demanda exponiendo sustancialmente como hechos:

Primero: Que como se omite en la demanda, esta parte hace constar que la demandante paga una renta mensual de 157 pesetas por el arrendamiento de un local comercial en la DIRECCION000 de La Coruña; y por dos pisos en la misma casa, o sea, 5,25 pesetas diarias; que este dato ha sido omitido con pleno conocimiento de la demanda, porque es el que encubre la razón principal del litigio que no tiene otro fundamento, como se verá, que la baja renta de los locales que la demandante ocupa.

Segundo: Que el correlativo de la demanda no es cierto, porque está notoriamente tergiversado; que lo único cierto es que el demandado, señor Luis Pablo , como mandatario que es desde hace muchos años de la propietaria de la casa número NUM001 de la DIRECCION000 , recibió varias proposiciones de compra del inmueble, la mayor de las cuales alcanzaba la cifra de 800.000 pesetas; que tras poner en conocimiento de los propietarios, que por cierto residen en el extranjero, lo notificó verbalmente al señor Bernardo , sobrino de la arrendataria del bajo y dos plantas de la casa, ratificándole por carta, que tenía una oferta de compra y que estaba dispuesto a indicar a los propietarios el nombre de ellos para venderle la finca; pero el señor Bernardo no aceptó semejante proposición y la primera vez únicamente contestó que estaba dispuesto a adquirirla en 500.000 pesetas.

Tercero: Que naturalmente, esta contraposición estaba basada en la situación de ventaja que la demandante, Como arrendataria de la casa número NUM001 de la DIRECCION000 por una renta irrisoria que hacía retroceder a los posibles compradores; que, no obstante nuevamente el demandado, cumpliendo con un deber de amistad que le unía con la actora y con su sobrino, escribió una nueva carta al señor Bernardo en la que expresamente le decía la cuantía del precio ofrecido y le advertía que le contestara rápidamente; que tampoco esta vez aceptó la demandante, a la Vista de lo cual el demandado dio palabra de venta a otra persona.

Cuarto: Que fue el demandado quien comunicó verbalmente al sobrino de la demandante el trato a que había llegado con un tercero, y entonces, cuándo se dieron cuenta de que no todo el mundo obraba como ellos y las noticias que se le había dado sobre las proposiciones de compra eran absolutamente ciertas y que se había dado palabra de venta de la que, el demandado, cumpliendo con su honor, no se volvería atrás, empezaron todos los requerimientos notariales, visitas, llamadas, etc., tratando de coaccionar a su parte para que dejara sin efecto un contrato ya celebrado y del que había recibido el precio.

Quinto: Que todo el caballo de batalla reside en el precio de arrendamiento de la casa número NUM001 de la DIRECCION000 , que mientras se están pagando, como hacía la actora, 157 pesetas mensuales por un bajo y dos plantas en la DIRECCION000 , no sólo se obtiene un enriquecimiento injusto a costa de lo irrisorio de la renta, sino que también se pretende imponer condiciones al propietario para el caso de venta; que como esta vez no ha podido el arrendatario lograr sus apetencias, ahora pretende, con sus actuaciones, asustar y hacer la vida imposible a los propietarios antiguos y modernos del inmueble con ánimo de producir en ellos malestar que traiga como consecuencia que la demandante logre un beneficio económico; que cuando pudo prestar su consentimiento a la operación que se le proponía, no quiso hacerlo, porque intentó forzar a los dueños a vender por el precio y en las condiciones que a ella le convenía, ahora pretende por la fuerza imponer sus particulares conveniencias a los demás que no están dispuestos a aceptarlas.

Sexto: Que les interesa dejar en claro dos hechos que aparecen tergiversados en la demanda. El primero, que la actora jamás comunicó al demandado la aceptación ni a través de su sobrino ni a través de nadie, hasta después de que el señor Luis Pablo había comunicado al señor Bernardo que había dado palabra de venta a un tercero. El segundo hecho que le interesa que quede bien claro, es que el demandado no hizo más que enviar en el terreno amistoso un aviso al señor Bernardo sobre las condiciones en que iba a venderse la casa; pero ni le ofreció opción, alguna, ni siquiera le garantizó que los propietarios aceptaran su proposición; que, ahora bien, la demandante, cuando recibió la noticia, como estaba acostumbrada a pagar 157 pesetas de renta, creyó que no era cierto, y cuando se dio cuenta de que, efectivamente, no todo el mundo obraba con la misma ligereza con que ella lo hacía y que en los contratos debe presidir la buena fe, como base ineludible, entonces ya era tarde para dar paso a sus desmesuradas y exorbitantes pretensiones.



Séptimo: Que niega expresamente los hechos de la demanda que no hubieran sido reconocidos por esta parte de una forma absoluta, o en cuanto no coincidan con los por esta parte expuestos en la contestación. Alegó en Derecho y suplicó que se dictase sentencia desestimando la demanda en todas sus partes y absolviendo al demandado de las peticiones contra él formuladas, con imposición de las costas a la actora.

RESULTANDO que recibido el juicio a prueba, se practicó a instancia de la parte demandante la de confesión judicial, documental y destifical; y a propuesta de la parte demandada, la de confesión judicial y documental.

RESULTANDO que evacuado por las partes el trámite de conclusiones, el Magistrado Juez de Primera Instancia número 1 de La Coruña, dictó en 19 de diciembre de 1964 sentencia desestimando la demanda y absolviendo de la misma a los demandados sin hacer especial declaración de costas.

RESULTANDO que contra la expresada sentencia se interpuso por la demandante, doña Olga , recurso de apelación, que le fue admitido en ambos efectos, remitiéndose en su virtud los autos originales a la Audiencia Territorial de La Coruña; y sustanciada la alzada en la que compareció como apelado don Ángel Daniel , como heredero y en representación de la comunidad hereditaria de su fallecido padre don Luis Pablo , se dictó por la Sala Primera de dicha Audiencia, con fecha 28 de abril de 1966, sentencia revocatoria, por la que estimando en su pretensión principal la demanda, se condenó a los demandados o al que de ellos resulte obligado, por el contrato celebrado por don Luis Pablo con doña Olga a otorgar la correspondiente escritura pública de venta de la casa número NUM001 de la DIRECCION000 , de La Coruña, que se describe en; el hecho primero de la demanda, por el precio fijado de 800.000 pesetas, mandando que se cancelen en el Registro de la Propiedad las inscripciones que de dicha casa existan, en cuanto fuera procedente, que impidan la inscripción de la escritura que se otorgue y concretamente la cancelación de las inscripciones tercera y quinta de la finca número NUM005 obrantes, respectivamente, a los folios 51 vuelto y 53 vuelto del libro NUM004 de la Sección Primera de La Coruña, en el Registro de la Propiedad de La Coruña, que según certificación que consta a los folios 103 y 104 de los autos de que este recurso dimana figuran, a nombre de don Alexander , al tiempo de llevarse a cabo, con fecha 2 de diciembre de 1963, la anotación letra A de la demanda rectora de los referidos autos; sin hacer especial declaración de las costas en ambas instancias.

RESULTANDO que el Procurador don Francisco de Guinea y Gauna, en representación de don Ángel Daniel , como heredero de su fallecido padre, don Luis Pablo , interpuso ante este Tribunal Supremo, contra la relacionada sentencia de la Audiencia, recurso de casación por infracción de ley, fundado en los números primero y séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , estableciendo los siguientes motivos:

Primero: Al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil , por error de hecho en la apreciación de prueba documental auténtica; y alegó que consiste la infracción en el error de hecho evidente en la apreciación del documento auténtico obrante en los autos, de fecha 25 de noviembre de 1959, que reproduce el poder conferido a don Luis Pablo con fecha 27 de septiembre de 1964; que la sentencia recurrida declara que el inicialmente demandado don Luis Pablo , en la cualidad acreditada de apoderado de los propietarios de la casa número NUM001 de la DIRECCION000 , de La Coruña, y obrando con facultades al respecto, ejecutó los actos que en la propia sentencia se califican de oferta de venta, términos en los que insiste varias veces el Tribunal "a quo" a lo largo de los Considerandos de aquélla; que, no obstante esto, el señor Luis Pablo , como ya se indicó en la contestación a la demanda, al no admitirse tal cualidad de apoderado y sí sólo la de administrador y mandatario de la propiedad, carecía del poder suficiente de dos de las copropietarias del inmueble para vender éste, como de manera patente y simple se evidencia en el documento referido, en el que el propio Notario, después de reproducir en lo necesario la escritura de apoderamiento del año 1954, hace expresamente la advertencia a los otorgantes de aquella falta de poder; que como queda expuesto la sentencia objeto de este recurso da como probado en reiteradas manifestaciones hechas en los diferentes considerandos de la misma, que don Luis Pablo , en las relaciones tenidas con el sobrino de la demandante, Doctor Bernardo , actuaba en el uso de las atribuciones de apoderamiento eficiente que tenía al respecto; que ya al contestar la demanda el señor Luis Pablo afirmó que su proposición tenía que ser aceptada por los propietarios, con lo que claramente demostraba la carencia de poder de todos ellos para comprometerse en firme; que es precisamente el documento omitido por la Sala "a quo" y en cuya omisión se basa este motivo de impugnación de la sentencia, quien demuestra, por sí solo, el evidente error de la sentencia al imputar al señor Luis Pablo la condición de apoderado de todos los propietarios, sin realmente serlo, porque en esa escritura de 25 de noviembre de 1959, don Luis Pablo actúa en la venta constatada en dicho instrumento notarial, como apoderado de doña Marta , la cual, a su vez, lo había otorgado poder a aquél como representante legal de sus hijas, menores de edad, en la fecha del otorgamiento -27 de septiembre de 1954-, Marta - Elvira y Cristina - Celestina , quienes en tal fecha tenían veinte y dieciocho años de edad, respectivamente, según refiere la escritura de apoderamiento, ostentando las mismas, por lo tanto, en la fecha en que ocurrieron los hechos objeto de controversia en esta litis -octubre de 1963- la plenitud de sus derechos civiles por mayoría de edad, sin que hubieran atribuido al señor Luis Pablo facultad alguna de



enajenación de sus bienes, una vez alcanzada esa plenitud de derechos civiles; que el propio fedatario en tal documento público, hace la salvedad y advertencia de la falta de capacidad del apoderado, lo cual constituye una declaración auténtica y simple, incontrovertible, mientras no se demuestre lo contrario, que no teniendo el repetido señor Luis Pablo la cualidad de apoderado de todas las propietarias de la casa litigiosa para proceder a su venta, es evidente que uno de los presupuestos en que se basa el fallo recurrido queda eliminado con todas las consecuencias que en orden al mantenimiento de dicho fallo necesariamente se originan; que el señor Luis Pablo, como administrador del inmueble en cuestión, y como apoderado del resto de los propietarios del mismo, podía iniciar las conversaciones y celebrar los primeros contactos en orden a la enajenación de aquél, pero lo que no podía de ningún modo era proceder en nombre de todos los copropietarios a su venta, ni a la propuesta de venta en el sentido declarado por la sentencia, para lo cual hacía falta el concurso o consentimiento de éstos; que el documento en cuestión no puede ofrecer duda alguna de que es un documento auténtico a los efectos de la casación, y así se ve:

A) Que consta en los autos (sentencias, entre otras, de 30 de octubre de 1896, 8 de diciembre de 1934 y 23 de abril de 1953).

B) Que no es el documento en que el Tribunal funda su decisión, puesto que precisamente lo omite y, al omitirlo, no se percata de la evidente transcendencia para el enjuiciamiento de la litis, de su contenido, O sea, de la mayoría de edad de las copropietarias que habían sido representadas por su madre (sentencias, entre otras, de 20 de enero de 1919, 27 de octubre de 1925, 2 de enero de 1934, 22 de octubre de 1948 y 28 de noviembre de 1953).

C) Que el contenido de ese documento no fue tenido en cuenta por el Tribunal, ni se apreció en conjunto con el resto de las demás pruebas, pues ninguna se aduce en la sentencia de la que pueda deducirse aseveración contraria a la afirmación que queda hecha (sentencias, entre otras, de 20 de noviembre de 1915, 5 de diciembre de 1927, 19 de mayo de 1932, 7 de mayo de 1942 y 14 de marzo de 1950).

D) Que hace prueba por sí mismo plena y evidente del error del Tribunal de instancia (sentencias, entre otras, de 6 de octubre de 1916, 26 de marzo de 1917, 6 de diciembre de 1933, 17 de mayo de 1940, 10 de mayo de 1950 y 11 de enero de 1951).

E) Que es una escritura pública otorgada con todas las solemnidades legales y en la que se recoge testimonio fehaciente, de otra escritura también otorgada de la misma forma, y contiene una manifestación de advertencia legal por falta de apoderamiento hecha por el Notario (sentencias, entre otras, de 15 de febrero de 1882, 6 de octubre de 1916, 9 de febrero de 1926, 4 de octubre de 1927, 22 de marzo de 1928, 31 de mayo de 1930, 8 de diciembre de 1933, 25 de marzo y 30 de octubre de 1940); que con ello se cumplen todos los requisitos que la doctrina legal ha establecido para que el documentó de referencia tenga la condición de documento auténtico, válido para la casación; que las sentencias de 25 de marzo y 30 de octubre de 1940 de esta propia Sala, sostienen que el documento auténtico es aquel que, además de tener los requisitos extrínsecos e intrínsecos que son necesarios para su legitimidad, ha de demostrar inequívocamente, por su contenido, lo que por sit medio trata de justificarse, de modo que sea obligatorio para el Tribunal y permita establecer afirmaciones absolutamente contrarias a las del Tribunal de Instancia; que con arreglo a esta doctrina, nos encontramos con que el documento público de 25 de noviembre de 1959 y la escritura de poder que transcribe, de 27 de septiembre de 1954, son verdaderos documentos auténticos, porque demuestran, por sí solos, el error del Juzgador al no tomarlos en consideración; que en la escritura reproducida de apoderamiento se hace una manifestación de verdad, no una declaración de voluntad, al afirmar la poderdante, que ejercitada la potestad sobré sus hijas menores, que una tenía a la sazón veinte años y la otra dieciocho; que la escritura de 25 de noviembre de 1959, en la que se reproduce en lo sustancial aquella otra de apoderamiento, contiene otra declaración de verdad; la advertencia del Notario autorizante respecto a que, las que eran menores de edad en el año de 1954, en que se otorgó el poder, habían dejado de serlo en 1959, cuando se otorgaba aquella escritura; que hace una advertencia legal plenamente desinteresada, pero en el cumplimiento de su deber de Notario; que al ser mayores de edad las doña Marta y Cristina, ya no podían ser representadas por su madre y el señor Luis Pablo, al comparecer a otorgar aquella escritura con el poder de 1954, exclusivamente, ya no tenía la representación de todos los condueños; que igualmente exige la doctrina legal que exista una clara y evidente relación de antagonismo entre el hecho, que se afirma demostrado por el documento, y el hecho aceptado en la sentencia (sentencias de 30 de abril de 1948, 30 de junio y 22 de diciembre de 1950 y 17 de mayo de 1951); que no parece dudoso que existe esa oposición tan notoria entre las manifestaciones de la sentencia, respecto a que don Luis Pablo tenía la representación de todos los propietarios y lo que demuestra evidentemente el documento auténtico al proclamar que ya en el año 1959 -y, por lo tanto, mucho menos en octubre de 1963, cuando se inician las relaciones entre dicho señor y la hoy recurrida-, eran mayores de edad las entonces representadas por su madre, y hubiera necesitado el señor Luis Pablo poder de las mismas para seguir ostentando -como en el año 1954- la representación de la totalidad de los copropietarios del inmueble;



que el error de la sentencia al no tener en cuenta tal documento es notorio, evidente, decisivo para el perfecto enjuiciamiento de los hechos de la litis, y revisable en casación al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil ya citado.

Segundo: Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, por infracción de ley y doctrina legal, consistente en la infracción, por violación, al no aplicarlos, de los artículos 320, 392, 398, 399, 1.254, 1.259 y 1.261, así como de los 1.214, 1.216 y 1.218, todos del Código Civil y de la doctrina legal que se indicará; y alegó que toda vez que la sentencia proclama que la oferta de venta que don Luis Pablo hizo al sobrino de la demandante, doctor Bernardo, para que se lo transmitiese a su tía, generó, al ser aceptada la perfección del contrato de compraventa del inmueble, como consecuencia de lo cual, condenó a aquél al otorgamiento del contrato de compraventa mediante escritura pública, con entrega al contado por la recurrida del precio de 800.000 pesetas, siendo así que, no ostentando el tan repetido don Luis Pablo la condición de mandatario ni representante legal de las condueñas doña Marta y doña Cristina, a la sazón mayores de edad, la tan repetida oferta de venta se hallaba viciada por la falta de intervención -y por ello de consentimiento- de tales condueñas, lo que da lugar a la inexistencia de fuerza vinculante de esa oferta, e imposibilita, aunque fuese aceptada, la generación de una verdadera promesa de vender y comprar un inmueble que, en proindivisión pertenecía a dichas señoras y demás partícipes, a quienes sí presentaba el señor Luis Pablo; que son postulados jurídicos, inmutables, que hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias personas (artículo 392 del Código Civil), y que si para la administración y mejor disfrute de la cosa común bastan los acuerdos de la mayoría de los partícipes, entendiéndose como tal mayoría cuando el acuerdo esté tomado por los condueños que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la Comunidad (artículo 398) los actos de disposición de la totalidad de la cosa común requieren inexcusablemente la intervención o el consentimiento de la totalidad de los partícipes, aunque éstos puedan aisladamente enajenar su cuota o participación indivisa en el condominio (sentencias de este Tribunal, entre otras varias, de 10 de marzo de 1939 y 11 de febrero de 1952); que de ello se infiere que para disponer de la casa litigiosa, por medio de representante o apoderado, se hacía ineludible que éste tuviese poder de todos los condueños en octubre de 1963; que don Luis Pablo era apoderado, en efecto, de todos los condueños, menos de las ya tan citadas señoritas Cristina Celestina; que de ellas también lo tuvo en efecto, al otorgarse la escritura de apoderamiento de 27 de septiembre de 1954, porque entonces ambas eran menores de edad y en su nombre y representación otorgó el poder su madre, que ejercía la patria potestad; que teniendo doña Marta veinte años, y doña Celestina dieciocho, en el año 1954, resulta indiscutible que en 1963 habían alcanzado su mayoría de edad (artículo 320 del Código Civil), como también la habían logrado al otorgarse la escritura pública de 25 de noviembre de 1959, según advirtió ya entonces el Notario autorizante de la misma; que tampoco puede ofrecer la menor duda que si para que exista contrato es necesario que las partes consientan en obligarse a dar alguna cosa o prestar algún servicio (artículo 1.254) y que ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal (artículo 1.259), no existe propiamente contrato sin que concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa que establece como inexcusables el artículo 1.261 del Código Civil; que es indudable que la supuesta oferta de venta que se imputa al señor Luis Pablo no pudo ser válidamente contraída, estaba desprovista del consentimiento de dos de las condueñas, y, por ello, carecía de virtualidad y de poder vinculatorio respecto a la venta del inmueble aludido; que lo mismo para la validez de un contrato, que para la oferta unilateral de venta, que para el perfeccionamiento derivado de una posible aceptación de tal oferta sería requisito "sine qua nom" que el ofertante ostentase la representación de todos los condueños; que no faltase el total "concursus", la unanimidad de voluntades, el consentimiento, que es el alma de los contratos; que la sentencia ha interpretado con evidente error los preceptos indicados y la amplísima doctrina legal referente a los mismos, y cita las sentencias de 31 de diciembre de 1923 y 3 de diciembre de 1928; que este consentimiento de la totalidad de los condueños no se obtuvo, porque el señor Luis Pablo no podía darlo válidamente más que de parte de ellos; que no tuvo en cuenta tampoco el Tribunal "a quo" el contenido de los artículos 1.214, 1.216 y 1.218 del Código Civil y la doctrina legal que los interpreta, es decir, en correcta interpretación; porque si los hubiera tenido, resultaría bien patente que incumpliendo la prueba de la existencia de esa oferta de venta y de su fuerza vinculante al que reclama su cumplimiento, o en términos científicamente más exactos siendo presupuesto esencial de la demanda la demostración de este extremo, es decir, de que don Luis Pablo ostentaba la representación de todos los condueños, la demandante articuló prueba documental para tratar de demostrar esa representación en que basaba su petición principal; que como consecuencia de esa proposición, vino a los autos en forma legal, testimonio de la tan repetida escritura pública de 25 de noviembre de 1959, en la que quedaba transcrito en lo sustancial el poder por el que el señor Luis Pablo tuvo, en efecto -mas ya no lo tenía en aquel momento- la representación de todos los copropietarios; que la Sala sentenciadora, al aceptar la realidad del apoderamiento de todos los condueños, cometió una infracción, por inaplicación de lo dispuesto en los artículos 1.216 y 1.218 del Código Civil, el primero definidor de los documentos públicos y el segundo determinador de la valoración



que debe darse en juicio a los mismos, por lo que ambos eran de insustituible aplicación al supuesto de la litis, y al no aplicarlos el Tribunal, dio lugar a la violación denunciada.

Tercero: Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de ley y doctrina legal, consistente en la infracción por interpretación errónea de los artículos 320 , 392 , 398 , 399, -1.254 , 1.259 , 1.261 , 1.214 y 1.216 y 1.218 del Código Civil , así como de la doctrina legal que los interpreta y aplica; y alegó que toda vez que, en el supuesto de que el Tribunal "a quo" hubiera tenido en cuenta los preceptos y doctrina anteriormente invocados, al dictar su sentencia, resultaría paladina la errónea interpretación de los mismos, al proclamar que la tan repetida oferta de venta del señor Luis Pablo dio lugar al ser aceptada a la perfección del contrato de promesa de compraventa, siendo así que la condición de mandatario de dicho señor no se extendía a aquellas personas mayores de edad que eran menores al tiempo del otorgamiento de la escritura del año 1954, y de los cuales no tenían poder, por lo que la tan repetida oferta de venta carecía de todo valor jurídico vinculante; que este motivo se formula como subsidiario del anterior y para el supuesto de que se considere que en el ánimo del Tribunal "a quo", razonamiento de la sentencia dictada, estuvieron los preceptos anteriormente enunciados y la Jurisprudencia concordante; porque entonces tal sentencia proclamaría rotundamente la errónea aplicación de los mismos, según queda razonado en el motivo anterior.

Cuarto: Al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por error de derecho en la apreciación de la prueba, consistente en la infracción por inaplicación de los artículos 1.214 , 1.216 y 1.218 del Código Civil y doctrina legal que los interpreta, en relación con el contenido del documento- público obrante en los autos, de fecha 25 de noviembre de 1959, así como del testimonio recogido en ésta de la escritura de apoderamiento de 27 de septiembre de 1954, y con los artículos 320 , 398 , 399, 1.259 y 1.261, todos del Código Civil , también, y doctrina legal que los interpreta, y alegó que toda vez que la sentencia dejó de valorar, como era obligado, el alcance jurídico de tal documento, olvidando, al propio tiempo, que incumpliendo la carga probatoria a doña Olga , demandante en el proceso y aportado por ella testimonio fehaciente de tal documento, del mismo se deduce claramente que don Luis Pablo ostentaba representación de la totalidad de los condueños del inmueble, por lo que no estaba facultado ni tenía capacidad jurídica bastante para efectuar la oferta de venta del inmueble de tal comunidad, ni para que llegara a perfeccionarse tal contrato y se le condene a otorgar la correspondiente escritura pública, como establece la sentencia recurrida; que esté motivo se formaliza "ad cautelam", no sólo para el supuesto de que se estimase que el Tribunal "a quo" tuvo en cuenta tal documento, y, no obstante, infringió las claras normas de valoración jurídica de ese elemento de prueba, sino para el caso improbable que no se considerase impugnado eficientemente este evidente error de derecho en la apreciación de documento público y auténtico por la vía del número primero del artículo 1.692 y por el concepto de interpretación errónea; que ya la parte actora en la súplica de la demanda establece una petición principal y otra subsidiaria y de muy honda significación respecto a la sospecha que la misma tenía de que el señor Luis Pablo careciese de poder bastante de todos los condueños para obligarse en la forma en que se dice quedó obligado, en la sentencia recurrida; que precisamente en esa petición subsidiaria se hace, constar que "para el supuesto de que se niegue practicada, testimonio fehaciente del documento tan repetidamente citado; que ese documento no ha sido valorado en debida forma por el Tribunal "a quo" que lo omitió por completo, a la par que infringió las normas jurídicas sobre valoración de prueba de que también queda hecho mención anteriormente, por lo que se limita ahora a darlo por reproducido bajo este motivo; que se formula no obstante tener establecido su raciocinio un concepto enteramente distinto del que recoge la doctrina de este Tribunal que si la Sala tomó como base de que contrató y no fuese posible acreditarlo, o no la tuviese en realidad, habiendo engañado a la recurrida o, teniéndola, hubiese hecho algo que impida que el contrato con ésta celebrado se cumpla, se condene al señor Luis Pablo y en su caso a sus mandantes, a indemnizar a la demandante la cantidad de 700.000 pesetas por daños y perjuicios; que como queda dicho esta dubitativa postulación de la demanda, aunque jerarquizadas las dos peticiones de la misma, ya es una prueba bien inequívoca del convencimiento de doña Olga de la carencia de poder del señor Luis Pablo ; que como no ignoraba que con arreglo al artículo 1.214, y según ya se expresó anteriormente, le correspondía la probanza de los hechos constitutivos de la demanda, en el oportuno período probatorio trajo a los autos mediante compulsas en legal forma practicada, testimonio fehaciente del documento tan repetidamente citado; que ese documento no ha sido valorado en debida forma por el Tribunal "a quo" que lo omitió por completo, a la par que infringió las normas jurídicas sobre valoración de prueba de que también queda hecho mención anteriormente, por lo que se limita ahora a darlo por reproducido bajo este motivo; que se formula no obstante tener establecido la doctrina de este Tribunal que si la Sala tomó como base de su raciocinio un concepto enteramente distinto del que recoge y refleja el precepto legal correspondiente, sobre valoración de documentos auténticos y público, es correcta la impugnación de esta valoración probatoria por la vía del número primero del tan invocado artículo 1.692 de la Ley Procesal civil como infracción por interpretación errónea (sentencias, entre otras, de 1 de mayo de 1930, 24 de octubre de 1938, 8 de julio de 1940, 8 de noviembre de 1946, 20 de marzo de 1947 y 30 de octubre



de 1951); y para cubrir, con él, cualquier discrepancia respecto a la verdadera vía utilizable en casación, para atacar con éxito un error de derecho tan acusado, en la valoración jurídica de prueba documental auténtica.

Quinto: Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de ley y de doctrina legal, consistente en la violación al no aplicarlos o, subsidiariamente, por interpretación errónea, de los principios generales de derecho "rex judicata pro veritate habetur" y "nemo debet inaudito dampari", avalador en forma constante y uniforme por la doctrina legal, contenida entre otras muchas en las sentencias de 25 de febrero y 18 de abril de 1963, 19 de enero y 22 de junio y 9 de noviembre de 1965 y 19 de abril de 1966; y alegó que toda vez que la sentencia considera bien establecida la relación procesal y no admite la falta de litis-consorcio contra quien pudiera resultar el más interesado en la resolución, cual sería el comprador del inmueble con posterioridad a la relación entre la demandante y el demandado y habida cuenta de las afirmaciones que se hacen en la demanda de que la causa en cuestión fue vendida, lo que igualmente se asevera en la contestación, por lo que ese desconocido comprador tenía indudablemente un interés directo en el proceso, dados los términos de la petición principal de la demanda, que supone implícitamente al menos dejar sin efecto la venta llevada a cabo y la cancelación registral de la inscripción de dominio surgida de tal compraventa; que no obstante afirmarse en la demanda que el señor Luis Pablo manifestó a doña Olga que había vendido la casa a un tercero y reconocerse en el escrito de contestación a aquélla el mismo hecho, la actora no convoca a juicio, ni dirige la acción contra la persona más interesada, que pudiera quedar más vinculada con esa declaración contenida en la petición principal del escritor rector del proceso; que no dirigió contra él esa acción, porque como expresamente manifiesta en tal escrito, la demanda la dirige contra don Luis Pablo, contra don Alexander y contra las personas, desconocidas e inciertas, que en las fechas de concesión de la opción y del perfeccionamiento del contrato de compraventa, eran dueñas de la casa en cuestión; pero en cambio, omitió el demandar a cualquier otra persona desconocida e incierta que hubiere podido adquirir el dominio del inmueble con posterioridad al 22 de octubre de 1963, que es la fecha del requerimiento notarial en el que se supone exteriorizada la aceptación de la oferta, y perfeccionado el negocio jurídico y la de 31 del propio mes y año, que es la de la presentación de la demanda, posteriormente anotada en el Registro de la Propiedad; que, es decir, que queda un lapso de tiempo dentro del cual se sospechaba la existencia de un comprador, al que forzosamente tenían que afectar las declaraciones de la resolución judicial y que, sin embargo, quedó al margen del proceso; que recuerda la sentencia anteriormente citada del Tribunal Supremo de 19 de abril de 1966, que en atención de los principios generales, de derecho que proclaman la veracidad de la cosa juzgada y la necesidad de que nadie sea condenado sin previa audiencia, la jurisprudencia ha mantenido de forma constante y uniforme la doctrina de que el actor debe convocar al pleito, no sólo a aquellos que crea conveniente, sino además a cuantos estén vinculados inseparablemente con los actos o contratos que sirvan de fundamento a sus pretensiones o cuya nulidad se proponga descubrir y conseguir en la sentencia, así como en general, a quienes pudieran resultar afectados por los pronunciamientos que debe contener la decisión judicial con la que finalizare el litigio, estando obligado asimismo a ejercitar conjuntamente las diversas acciones de derecho material que ostenta, contra una o varias personas, siempre que estén ligadas entre sí por lazos de esencial interdependencia (sentencia de 25 de enero de 1963) porque en caso contrario, al quedar viciosamente constituida la relación jurídico-procesal, dada su oposición a las reglas ineludibles del litis consorcio pasivo necesario de auténtico interés público (sentencia de 17 de octubre de 1964) la totalidad de las actuaciones habrían de anularse incluso de oficio, según se ha hecho constar, entre otras, en las sentencias de 23 de febrero y 5 de marzo de 1963; que asimismo la de 13 de abril de 1966, estableció también que aunque los actores pueden en principio dirigir libremente su demanda contra la persona o personas a que tenga por conveniente la Jurisprudencia tiene declarado con reiteración (sentencias de 27 de julio de 1944, 30 de septiembre de 1950 y 4 de junio de 1962, entre otras), que cuando por la naturaleza jurídica material del derecho ejercitado no pueda pronunciarse una declaración, sino con referencia a varias partes, éstas han de figurar como demandantes o como demandadas en el proceso, dado su carácter en el derecho sometido a controversia, pues el principio de orden público de la veracidad de la cosa juzgada exige la presencia en el procedimiento de todos los que debieron ser demandados, cuidando de que el litigio se ventile con los que claramente puedan resultar afectados por las declaraciones de la sentencia, de tal modo, que incumplido este presupuesto procesal, de audiencia bilateral, la relación jurídico-procesal queda viciosa e irregularmente constituida, impidiendo cualquier pronunciamiento sobre el fondo, defecto revelable de oficio por el Juez o por el Tribunal que advierta dicha anomalía; que la doctrina que acaba de exponerse tiene una clara y concreta manifestación en los supuestos de acciones relativas al nacimiento, vicisitudes y extensión de los contratos respecto de las cuáles no pueden los Tribunales pronunciarse cuando no figuran en la litis las personas que en tales contratos actuaron como parte o sus respectivos causahabientes (sentencia de 20 de diciembre de 1961), que en la misma vertiente, la sentencia de 23 de enero de 1963, sostiene que aunque en términos generáis, el actor es arbitro para traer al proceso a las personas naturales o jurídicas que crea conveniente y para dejar fuera de él* a las que le parezca, esto sin embargo no es factible cuando la relación jurídico-material abarca, con carácter inseparable, a varias de tales personas, en cuyo supuesto, si no son convocadas



al proceso todas ellas, la relación jurídico-procesal no puede reputarse válidamente constituida y el órgano jurisdiccional no puede entrar a conocer del fondo de la cuestión litigiosa objeto del proceso por falta de litis consorcio pasivo necesario; que igual ocurre en cuanto a las diversas acciones de derecho material que el actor tenga contra otra y otras personas, pues si bien con referencia a las acciones que son totalmente independientes unas de otras, puede ejercitar en un proceso las que juzgue convenientes, y dejar fuera de él las demás, ello sin embargo no puede tener lugar cuando algunas de tales acciones están ligadas a las otras por un vínculo de esencial dependencia, y viene a ser como accesorias de ellas, ya que, en semejante hipótesis, y si se pudiera entender bien constituida la relación jurídico-procesal en que se ejercitase una acción accesoria, sin que, a la vez, se actuase también la principal de que había de derivar, se correría el riesgo de que en este proceso se estimase la procedencia de la acción accesoria, y en cambio, en otro distinto, tendente a actuar la principal, se desestimase ésta; de donde resultaría que, como ambas resoluciones habían ganado autoridad de cosa juzgada material, se tendría proclamado, por un lado, la prosperabilidad de lo accesorio y por otro rechazada la pretensión principal, sin la cual aquélla no podría subsistir; que con arreglo a la doctrina expuesta es de destacar que si en la súplica de la demanda se pide la cancelación en el Registro de la Propiedad de las inscripciones "que de dicha casa existan, que impidan la inscripción de la escritura que se otorgue" y si en el lapso de tiempo indicado anteriormente, o sea desde el 22 de octubre de 1963 a la fecha de anotación preventiva de la demanda -dos de diciembre del mismo año- se hubiese otorgado escritura de compraventa con un tercero y éste hubiese procedido a la inscripción registral de la misma, resultaría que, sin ser llamado a juicio, y sin abstenerse, por su intervención, ni solicitarse siquiera, la declaración de ineficacia jurídica de la compraventa de que fuera titular, se vería afectado por el pronunciamiento de cancelación de la inscripción, porque con ella se impedía la de la escritura que la sentencia recurrida obliga a otorgar al acoger tal petición; que ello revela de manera bien notoria el incumplimiento por parte de la actora de su obligación de establecer la relación procesal con las partes que habían de resultar afectadas con su postulación; que no bastaba, pues, demandar a los que fuesen dueños hasta el 22 de octubre, sino que para obtener esa cancelación registral resultaba imprescindible traer a la litis a cualquier persona -aunque fuera bajo la fórmula de desconocida e incierta- que pudiese aparecer titular registral por compraventa otorgada después de 22 de octubre y antes de la presentación de la demanda y subsiguiente anotación preventiva de la misma; que sin embargo, el Tribunal "a quo" siguió camino distinto, pues consideró que al no conocerse, ningún comprador posterior pese a las indagaciones de la actora, no venía obligada a demandarle y así, sin previa petición ni, por tanto, declaración de ineficacia jurídica de la compraventa, no sólo sospechada por la accionante (la postulación subsidiaria lo proclama apolíticamente) sino de la que había tenido oral conocimiento (aparece así plasmado en el acta notarial de 22 de octubre, recogida en la sentencia impugnada) se decreta implícitamente su cancelación registral, porque no otro significado puede tener la condena que respecto a ésta, establece la sentencia de apelación.

Sexto: Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de Ley, consistente en la infracción, por interpretación errónea de los artículos 1.258, 1.261, 1.262, 1.278, 1.281, 1.282, 1.283, 1.284, 1.285, 1.286, 1.289, 1.450 y 1.451 del Código Civil; así como de la doctrina legal que los interpreta, y por aplicación indebida del artículo 1.128, también del Código Civil; y alegó que toda vez que la sentencia sostiene que la relación entre don Luis Pablo y doña Olga -a través del sobrino de la misma doctor Bernardo - merece la calificación de oferta de venta, y que aun considerándola revocable antes de la aceptación, la actora y recurrida, a falta de pacto expreso, al aceptar por el acta de requerimiento notarial de 22 de octubre de 1963 la oferta hecha por el señor Luis Pablo, lo hizo dentro del término prudencial que están facultados a otorgar los Tribunales de Justicia a falta de pacto expreso, debiendo considerarse emitida en tiempo la aceptación para la perfección del contrato de compraventa; pero para llegar a tal conclusión, el Tribunal no siguió el camino interpretativo impuesto por los preceptos que se denuncian como infringidos, olvidó que la oferta había sido revocada con anterioridad al 22 de octubre y que, dados los términos de la carta de 2 del mismo mes, ratificada para su urgente decisión por doña Olga, aunque no hubiera mediado la previa revocación de la oferta, resultaría igualmente extemporánea la aceptación, al no manifestarse a vuelta de correo, dado los perentorios términos de la última de las misivas mencionadas, así como que ni a los Tribunales incumbe concesión de plazo cuando va implícito en la oferta, ni podría éste exceder del normal para exteriorizar la aceptación, o sea, el propio del medio que se utilizó para notificarle la oferta; todo lo que supone la infracción denunciada, ya que la sentencia, en atención a las circunstancias concurrentes, debió rechazar la demanda; que ya es muy dudoso que un mandatario con facultades para vender, esté capacitado para otorgar ofertas de compra como la de autos, que suelen siempre llevar inherentes perjuicios para los vendedores, pues ninguno de los bienes en los que un tercero tiene derecho de tanteo o retracto, se enajenan con la misma facilidad y por el mismo precio que otros libres de estas concesiones; que a mayor abundamiento, el señor Luis Pablo no podía brindar a doña Olga ninguna oferta cuando menos que vinculara a la totalidad de los condueños del inmueble, porque ya ha quedado evidenciado en los motivos anteriores, y por prueba eficiente oportunamente atacada al no ser tenido en cuenta por el Juzgador de Instancia, que de dos de esas condueñas no tenía representación



ni apoderamiento con facultades enajenatorias, el señor Luis Pablo ; que las cartas no son más que una emisión de voluntad unilateral ofreciendo la compraventa del inmueble litigioso a la hoy recurrida; que esta relación unilateral no cobra los perfiles del pacto de contrabando o promesa de comprar y vender, hasta que no se produce la aceptación dentro del término hábil; que están acordes ambas sentencias en la posibilidad de que el ofertante revoque su oferta, por cuyo acto, si acaece antes o al mismo tiempo de que por el receptor de la oferta se acepte ésta, queda sin efecto y cuando más -y en el caso de previa justificación- podría en la más avanzada doctrina científica, admitirse la existencia de una culpa del ofertante si la retirada de la misma había ocasionado perjuicios al receptor; que sentadas, pues, estas conclusiones jurídicas a las que llega la sentencia impugnada, resulta inexplicable la conclusión final de la misma: concurso de voluntades de oferta y aceptación, 16 que, en realidad, no surge ni de los mismos actos que declara probados el sentenciador de instancia; que no hubo ese concurso de voluntades de oferta y aceptación, en primer lugar, porque la oferta fue rechazada, que así se denota claramente en el acta notarial de requerimiento de 22 de octubre cuyos hechos se reproducen en los capítulos fácticos de la demanda; que en ese relato, en su mayor parte inexacto, se sienta, sin embargo, una gran verdad: que se pretendía por la compraventa el abono de 500.000 pesetas al otorgar el contrato y que se aplazase el pago de las 300.000 restantes, lo que -según se hace constar en la meritada acta notarial- no fue aceptado por él señor Luis Pablo , y aunque en tal instrumento público se dice que al no rechazar aquél ese pago aplazado, se aceptó entonces el abono al contado de las 800.000 pesetas, de la existencia de esa nueva oferta ni nada se demuestra en los autos, ni se estima tampoco como probado por el Tribunal "a quo", además de ser plenamente inverosímil, puesto que también en el acta se refiere que el señor Luis Pablo había vendido a un tercero, lo que demuestra bien claramente la revocabilidad de la oferta; que a mayor abundamiento, la petición subsidiaria de la demanda es la prueba más elocuente de esa revocación de la oferta; que la interpretación errónea del Tribunal surge de afirmar que se mantuvo vigente esa oferta en todo momento y hasta el día en que se aceptó por la actora, comunicándose al demandado señor Luis Pablo , por el requerimiento notarial de 22 de octubre de 1963; que ya la petición subsidiaria de la demanda revela bien elocuentemente que no estaba viva la oferta, cuando se formuló al señor Luis Pablo el requerimiento notarial dicho, porque si en el hecho segundo de aquélla y en la propia acta notarial referida, se hace constar que se le propuso al señor Luis Pablo , como contestación a su oferta, el pago aplazado, es incuestionable que no fue aceptada la oferta en la misma forma en que se había hecho; que la doctrina científica de modo unánime afirma que para que la aceptación sea eficaz, respecto a la formación del contrato, se requiere que a través de ella su autor se adhiera íntegramente al contenido de la oferta, lo que es consecuencia de la suficiente determinación de los elementos del contrato que debe contener la oferta, de tal modo que una simple adhesión o una elección de los términos ya previstos, permita conocer las obligaciones a que da nacimiento el contrato sin necesidad de nuevo acuerdo aclaratorio; que por eso, la aceptación debe referirse a todos los extremos que contenga la oferta, sin que sea dable distinguir, a los efectos de la necesidad de aceptación, entre elementos esenciales y accidentales del contrato, pues si bien estos últimos no son absolutamente precisos para que aquélla exista, el hecho de que el oferente los incluyese en su proposición proclama que para él lo son en el supuesto de que se trate, por lo que el aceptante tiene que adherirse también a ellos, pues en otro caso estaríamos ante una aceptación modificativa, que desnaturaliza la oferta e impide la perfección contractual; que es lógico, por lo tanto, que una incompleta adhesión a los términos de la oferta, deje ésta sin efecto, y por ello, quede sin realidad ese concurso de voluntades en cuanto a la oferta y la aceptación que se traduce en el consentimiento exigido por el artículo 1.261, en relación con el 1.262 , 1.º, ambos del Código Civil ; que la consecuencia inmediata, pues, de la emisión de una contra oferta, en vez de una auténtica aceptación será el cambio de la situación de los contratantes, puesto que el primitivo oferente de la venta sería entonces destinatario de una nueva oferta de compra, o sea, que se invierten los términos y las consecuencias; que en el caso contemplado no solamente se produjo esa inaceptada contra oferta del pago aplazado, sino que, cuando se trata por la actora de aceptar la primitiva oferta -ya sin efecto-, o sea, cuando requiere al señor Luis Pablo a medio del acta notarial de 22, de octubre, la misma requirente refiere que ya estaba revocada la oferta, puesto que dicho señor le manifestó que había vendido a un tercero; que como el Tribunal "a quo" reconoce como fecha de aceptación la de 22 de octubre- citado y al expresar la supuesta aceptación el acta revela por sí misma que la aceptante tenía conocimiento de la revocación de la oferta, pues así dice habérselo manifestado el señor Luis Pablo , es indiscutible que no pudo haberse dado ese concurso de voluntades que la sentencia recurrida admite como existente; que a mayor abundamiento, aunque nada de lo anterior se hubiera dado, la sentencia recurrida interpreta con evidente error el contenido de las cartas de 2 y 12 de octubre de 1963 que reproduce y declarada probadas en los Considerandos de la misma- desoyendo las normas de interpretación contractual que quedan enunciadas, dada la expresividad de los términos de tales misivas; que claro que para ello el juzgador de apelación, después de admitir como probada la carta del día 2 de octubre; va sucesivamente olvidándose de ella, para detener su atención únicamente en la del día 12 del mismo mes y año; que con ello interpreta erróneamente los términos de la oferta y lo dispuesto en los artículos 1.281 y 1.286 y el 1.289 del Código Civil , ya que ni se atiende al tenor literal de las cartas, reveladores por otra parte de la intención evidente del ofertante, ni establece la debida conexión entre ambas misivas para que, en caso de duda, prevalezca la



valoración conjunta de ambas y por si fuera poco hace una interpretación en favor de la mayor transmisión de derechos e intereses, lo que, como razona muy elocuentemente el Juzgador de primera instancia, dado el carácter gratuito de la oferta, obliga a interpretar ésta precisamente en favor de la menor transmisión de esos derechos; que bien, si la carta del día 2 de octubre contiene una auténtica oferta por precio de 800.000 pesetas y la del día 12, viene á ser un ultimátum para que se pronuncie la receptora de aquélla sobre la aceptación con urgencia, resulta insoslayable que cuando la aceptación se produce por el requerimiento de 22 de octubre, resulta totalmente extemporánea; porque no son sólo ya los días que transcurrieron, desde el 14 al 22 de aquel mes, los que proclaman tal extemporaneidad, lapso de tiempo por otra parte que excedería con creces del ultimátum que se le daba para una urgente respuesta en vista del perjuicio que la demora ocasionaba a los vendedores; que es que, a mayor abundamiento, la demandante tuvo desde el día 2 de octubre tiempo más que sobrado para exteriorizar su aceptación; que como muy bien recuerda el Juzgador de primera instancia en su sentencia, aun admitiendo que no se fijó en la oferta de venta plazo o tiempo de subsistencia de la misma, señalándose únicamente la necesidad de una rápida contestación dada la urgencia del caso y partiendo de que toda oferta o voluntad receptiva aunque no se señale plazo de vigencia a la misma, es limitada en el tiempo, para fijar ésta, a falta de normas concretas en nuestro ordenamiento jurídico, la posible solución en casos como el que ahora se analiza, habría de buscarse en los principios que informen la contratación y las razones que inspiran la interpretación de los contratos, de ahí que debe tenerse presente el principio de buena fe en función de la naturaleza (artículo 1.258 del Código Civil) de la relación por lo que al interesar una contestación urgente el remitente de las cartas, recibida la segunda de éstas por la actora, su aceptación debió de producirse de modo inmediato, en el tiempo racionalmente imprescindible para que llegase a conocimiento del oferente la aceptación a través del correo que fue el medio empleado para la oferta, conclusión a la que igualmente se llegaría siguiendo los principios que inspiran el artículo 1.289 del Código Civil , según ya anteriormente se indicaba; que por eso, también el Juzgador, con un criterio de más solidez que el de acudir al derecho comparado, busca la solución justa, ortodoxa, en el artículo 224 del Código de las obligaciones de la zona de Marruecos, según el cual, la oferta a persona presente sin estipulación de plazo queda sin efecto, si no es inmediatamente aceptada, y la hecha a persona ausente sin plazo fijado, obliga a esperar la respuesta durante el tiempo preciso para recibirla por correo en circunstancias normales; que la sentencia impugnada, en cambio, olvidándose de la primera de las cartas citadas y de los días transcurridos desde ella hasta el 22 de octubre, sostiene no sólo que se trata de una oferta sin fijación de plazo porque la urgencia, dice, no equivale a inmediatez, sino que, atribuyéndose las facultades que el artículo 1.128 del Código Civil otorga a los Tribunales para la fijación de plazo, entiende que el transcurrido desde la carta de 12 de octubre el acta notarial de 22 del mismo mes es normal y que, por lo tanto, la aceptación resulta emitida y recibida, estando viva aún la oferta; que tal interpretación es evidentemente errónea y ya no sólo por esa falta de referencia al plazo transcurrido desde el día 2 de octubre - constriñéndose al mediado desde el 12 del mismo mes-, sino porque se olvida que entre Betanzos y La Coruña hay una separación de 23 kilómetros, con autobuses de línea regular de transportes cada media hora, con teléfono y telégrafo, con correo postal que permite que lleguen las cartas de una a otra ciudad en menos de veinticuatro horas, y que un automóvil tarda unos veinte minutos en hacer el recorrido entre aquellas localidades; que confunde la significación gramatical del término "urgencia" que significa efectivamente -en contra de lo sostenido por la sentencia recurrida- inmediatez, actualidad; que contestar con urgencia a la oferta, equivale a aceptarla actualmente, inmediatamente, y no es contestar actualmente ni inmediatamente, tardar más de ocho días en notificar esa aceptación; que por eso es mucho más ajustado a Derecho, mucho más acorde con el criterio interpretativo de los artículos del Código Civil denunciados como infringidos en este motivo, el razonamiento y la conclusión obtenida por el juzgador de primera instancia, que el de la sentencia impugnada; que al propio tiempo se reprocha a tal sentencia la aplicación indebida del artículo 1.128 del Código Civil tantas veces mencionado, y ello: A) Porque los términos de la carta de 12 de octubre contenían realmente un plazo: el inmediato, el actual, el urgente. B) Porque es difícil suponer que dadas las circunstancias que hemos anunciado respecto a las ciudades de La Coruña y Betanzos, pueda considerarse que las partes están "ausentes" una de otra; y C) Porque cuando el plazo va implícito o se deduce de la naturaleza del contrato no corresponde a los Tribunales fijar otro distinto de aquél; que precisamente la sentencia recurrida invoca con singular fortuna, aunque interpreta erróneamente su doctrina, las sentencias del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1904 y 22 de diciembre de 1956 , porque si "toda oferta lleva consigo la concesión de un plazo para la aceptación, que cuando es implícito hay que entender como tal el corriente, lógico y adecuado a la naturaleza de la oferta hecha, correspondiente a ella por su valor' económico, por una serie de circunstancias que sólo dado el caso práctico pueden determinarse", es paladino que en el supuesto de hecho que se contempla ni el Tribunal podría otorgarlo por ir implícita la urgencia, la actualidad de la aceptación, ni el que otorga está a tono, es el corriente, y lógico, según la naturaleza de aquella oferta; que ello no se puede contradecir, como hace el tribunal "a quo" diciendo que dada la entidad económica del precio, haría falta tiempo para realizar las operaciones encaminadas a obtener las 800.000 pesetas, primeramente porque ese precio ya se conocía desde la carta del 2 de octubre, y en segundo lugar, porque la exteriorización de la aceptación no suponía la necesidad de tener logradas ya en ese momento tal cantidad; que si al concurrir



la aceptación con la oferta, lo único que se perfeccionaba era un contrato p promesa de comprar y vender, que más tarde consumiría con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública con días sobrados contaba la actora para reunir ese dinero, como lo demuestra el hecho real acreditado por el acta de 23 de octubre de que lo reunió y puso a disposición del señor Luis Pablo en el Banco de La Coruña; que de lo expuesto se infiere, como consecuencia, que la sentencia interpretó erróneamente los preceptos legales invocados y aplicó indebidamente también el 1.129 igualmente mentado, por lo que el motivo debe prosperar, dando oportunidad al propio tiempo a este Tribunal de establecer el prudente criterio que a falta de norma legal expresa debe sentarse respecto a estos negocios jurídicos, en sus variadas facetas y muy especialmente en cuanto a la permanencia de la oferta de venta y al momento hábil de la elevación de esa oferta a real contrato por la emisión de voluntad aceptante del receptor de aquélla.

Séptimo: Al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por error de Derecho en la apreciación de la prueba, consistente en la infracción por inaplicación de los artículos 1.225 , 1.216 y 1.218 del Código Civil y doctrina legal que los interpreta, en relación con el contenido del acta notarial de 22 de octubre de 1963 y de la carta de 2 del mismo mes y año obrante, respectivamente, en el procedimiento y con los artículos 1.258 , 1.261 , 1.262 , 1.268 , 1.281 , 1.282 , 1.283 , 1.284 , 1.285 , 1.296 , 1.299 , 1.450 , 1.451 y 1.128, todos del Código Civil , y de la doctrina que los interpreta, y alegó que toda vez que la sentencia dejó de valorar como era obligado el alcance jurídico de tales documentos, no obstante estar averdados, reconocidos como auténticos e incorporados como probados a la misma, remitiéndose continuamente a la carta del día 12 del mismo mes, sin que en el razonamiento se haya tenido en cuenta no obstante su trascendencia, la ya citada del día 2 con cuya indebida valoración llega el Tribunal "a quo" a conclusiones que de haber valorado debidamente esa misiva, no obtendría ni a los términos del acta; que este motivo se formaliza "ad cautelam" y no sólo para el supuesto de que se estime que el Tribunal de apelación tuvo en cuenta tales documentos y no obstante, infringió las claras normas de valoración jurídica de ese elemento de prueba documental, sino para el caso de que no se considerase impugnado eficientemente este evidente error de Derecho en la apreciación del documento auténtico meritado por la vía del número 1.º del artículo 1.692 y por el concepto de interpretación errónea, según sostienen entre otras muchas las sentencias de 8 de julio de 1940, 8 de noviembre de 1946, 20 de marzo de 1947 y 30 de octubre de 1951, y para cubrir, con este motivo cualquier discrepancia, respecto a la verdadera vía utilizable en casación para atacar con éxito un error de Derecho tan acusado en la valoración de prueba documental auténtica.

Visto siendo Ponente el Magistrado don Antonio de Vicente Tutor y Guelbenzu.

CONSIDERANDO

CONSIDERANDO que el primer motivo del recurso, amparado en el número 7.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , denuncia la comisión de error de hecho en la apreciación de las pruebas por la sentencia recurrida, señalando como documento auténtico que lo acredita el poder conferido al demandado, hoy fallecido, el 27 de septiembre de 1954 ante el Encargado de los Asuntos Consulares de la Embajada de España en Buenos Aires, en funciones de Notario, resaltando que fue otorgado por la viuda del propietario de la casa en cuestión en su propio nombre y de sus hijos menores de edad, y como éstas llegaron a su mayor edad, dicho apoderado carecía de representación de todos los dueños, al otorgarse la opción de compra debatida; y habida cuenta que tal hecho no fue alegado durante la tramitación de la primera instancia, que hubiera sido el momento procesal oportuno, constituye una cuestión nueva que no puede servir de base a un recurso de casación, como tiene declarado la jurisprudencia de esta Sala, en evitación de indefensión de la otra parte, máxime si se tiene en cuenta que el demandado no sólo no alegó tal insuficiencia de poder, sino que en el hecho segundo del escrito de Contestación a la demanda sostuvo que era administrador apoderado de las propietarias, y parece el motivo; periclitamiento que acarrea el de los motivos segundo y tercero del recurso que se dedican a sacar las consecuencias jurídicas que se derivarían de la aceptación del primero y de la situación táctica que ocasionaría, y también acarrea la desestimación del motivo cuarto que con idéntica fundamentación combate igual apreciación de las pruebas por error de Derecho.

CONSIDERANDO que tampoco puede prosperar el quinto de los motivos, encauzado procesalmente en el acumular dos conceptos de infracción de los principios de Derecho que cita, el de infracción por no aplicación y el de interpretación errónea, en contra de lo expresamente previsto en el artículo 1.720 de dicha Ley procesal y que le hace incurrir en la causa de inadmisión cuarta del 1.729 que en el estado actual del procedimiento se convierte en de desestimación, conforme a la constante doctrina de esta Sala.

CONSIDERANDO que el sexto motivo del recurso, por el mismo cauce procesal que el anterior, denuncia la interpretación errónea en la resolución impugnada de los artículos 1.258 , 1.261 , 1.262 , 1.268 , 1.281 al 1.286, 1.289 , 1.450 y 1.451 del Código Civil y la aplicación indebida del 1.128 del mismo Cuerpo legal , por entender



el recurrente que habiéndose otorgado la opción de compra por carta del 12 de octubre, que se recibió el 14, interesando la urgente contestación, al aceptar, el 22 del mismo mes, había pasado mucho más del tiempo prudencial para hacerlo, ya que el concepto de urgencia equivalía a inmediatamente o a vuelta de correo, en contra de lo que sostiene la resolución impugnada, basada en la cuantía del precio que habría de entregarse en dinero efectivo depositado en un Banco y pago al contado, y habida cuenta que no se señaló término para el ejercicio de la opción, y que conforme al artículo 1.128, cuando ello suceda los Tribunales lo fijarán, es evidente que en casación no pueden coartarse las facultades discrecionales de los Tribunales de instancia, debe aceptarse la declaración de la Audiencia y procede desestimar el motivo, que acarrea la del séptimo y último, que por él número séptimo del repetido 1.692 denuncia el error de Derecho en la apreciación de las pruebas con igual sustentación que el precedente.

FALLAMOS

Fallamos que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley, interpuesto por la representación de don Ángel Daniel , como heredero de su fallecido padre don Luis Pablo , contra la sentencia que con fecha 28 de abril de 1966, dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de La Coruña ; condenamos a dicho recurrente al pago de las, costas, y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución del apuntamiento que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado" e insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Tomás Ogáyar.-Francisco Bonet.-Antonio de Vicente Tutor y Guelbenzu.-Manuel Taboada Roca.-Andrés Gallardo.-Rubricados.

Publicación.-Leída y publicada fue la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Antonio de Vicente Tutor y Guelbenzu, Magistrado de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, Ponente que ha sido en estos autos, celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de lo que como Secretario certifico.- José Sarabia.