



Roj: **STS 6177/2013** - ECLI: **ES:TS:2013:6177**

Id Cendoj: **28079110012013100741**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **20/11/2013**

Nº de Recurso: **1288/2011**

Nº de Resolución: **695/2013**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **JOSE RAMON FERRANDIZ GABRIEL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP L 104/2011,**  
**STS 6177/2013**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veinte de Noviembre de dos mil trece.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, ha visto los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación interpuestos por Caixa d'Estalvis Unió de Caixes de Manlleu, Sabadell i Terrassa (Unnim), representada por la Procurador de los Tribunales doña Laia Minguella Barallat, contra la sentencia dictada el once de febrero de dos mil once, por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Lleida, que resolvió el recurso de apelación interpuesto, en su día, contra la que había pronunciado el Juzgado de Primera Instancia número Cinco de Lleida. Ante esta Sala compareció el Procurador de los Tribunales don Argimiro Vázquez Guillén, en representación de Caixa d'Estalvis Unió de Caixes de Manlleu, Sabadell i Terrassa, en concepto de parte recurrente. Es parte recurrida Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, representada por la Procurador de los Tribunales doña María Salud Jiménez Muñoz.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** Por escrito registrado, por el Juzgado de Primera Instancia de Lleida, el veintitrés de febrero de dos mil nueve, la Procurador de los Tribunales doña María Ortíz Salillas, obrando en representación de Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, interpuso demanda de juicio ordinario contra Caixa d'Estalvis de Sabadell.

En dicha demanda, la representación procesal de Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, alegó, en síntesis y en lo que importa para la decisión del conflicto, que su representada adquirió, en su día, la parcela número once del plan parcial del sector sur-28 en el Cim Lleida, para llevar a cabo una determinada promoción inmobiliaria. Que, en concreto, tenía proyectado realizar en ese terreno una promoción denominada Future Park, dividida en tres fases - a) edificio de oficinas, con cuatro locales en la planta baja (luego fueron cinco) y cuatro plantas con ocho oficinas cada una; b) ocho naves industriales; y c) una estación de servicio -.

Añadió que, en el año dos mil seis, Caixa d'Estalvis de Sabadell le ofertó, y ella aceptó la oferta, la financiación de la promoción Future Park, lo que llevó a cabo en dos etapas: la primera en noviembre de dos mil seis, concediéndole un préstamo con garantía hipotecaria sobre el solar, antes de iniciar la construcción; la segunda, en agosto de dos mil siete, concediéndole un préstamo con garantía hipotecaria sobre toda la promoción, esto es, el total edificio a construir.

También alegó que, el veintiocho de noviembre de dos mil seis, su representada suscribió un contrato de intermediación con Consulting i Gestió Inmobiliaria Finques Farré, SL, a la que entregó el ejemplar del contrato tipo de compraventa que utilizaba. Que, entre noviembre de dos mil seis y agosto de dos mil siete, con la intermediación de la citada Consulting i Gestió Inmobiliaria Finques Farré, SL, las dos partes litigantes llegaron a la perfección de un contrato de compraventa de un local de la planta baja, con una superficie de algo más de



doscientos dieciséis metros cuadrados (216,86m<sup>2</sup>), por el precio de cuatrocientos sesenta y seis mil setenta y siete euros (466 077 ?) y el impuesto sobre el valor añadido del dieciséis por ciento, esto es, setenta y cuatro mil quinientos setenta y dos mil euros, con treinta y dos céntimos (74 572,32 ?). Que, al ser la demandada una compradora especial, por deseo expreso de la misma modificó la planta baja del edificio de la fase primera - por eso dijo que los locales eran inicialmente cuatro y pasaron a ser cinco -.

En septiembre de dos mil siete, Consulting i Gestió Inmobiliaria Finques Farré, SL remitió a la demandada el contrato tipo de compraventa para la promoción, contestando la demandada que procederían a la formalización de la compra mediante el otorgamiento de la escritura, sin contrato previo.

Que, el cuatro de febrero de dos mil ocho, la demandante otorgó escritura de división horizontal de la finca, como demostraban los documentos aportados con los números 15 y 16. Que el mismo día procedió a distribuir la responsabilidad hipotecaria entre cada una de las entidades resultantes de la división. Que, tras esos trámites, ya el veinticinco de julio de dos mil ocho estuvo en disposición de otorgar la escritura de venta. Que la demandada le comunicó, el nueve de septiembre de dos mil ocho, que desestimaba la compra del local, como demostraba el documento aportado con el número 32.

Que, el cuatro de noviembre de dos mil ocho, Arnó Gestión Inmobiliaria, SL requirió a la demandada, para el otorgamiento de la escritura, sin que ésta atendiera el requerimiento, como demostraba el documento aportado con el número 33.

Añadió que había sufrido daños a causa del comportamiento de la demandada, cuya indemnización reclamaba.

Con esos antecedentes, la representación procesal de Arnó Gestión Inmobiliaria, SL interesó del Juzgado de Primera Instancia competente una sentencia que, tras la declaración de los hechos expuestos condene a Caixa d'Estalvis de Sabadell: " A.- A estar y pasar por las anteriores declaraciones. B.- En el plazo máximo de diez días naturales, a contar desde que se dicte sentencia y ante el notario que elija, a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa perfeccionado con Arnó Gestión Inmobiliaria, SL en relación con el local de la planta baja del la fase I de la promoción Future Park (finca registral número 26 541, libro 487, folio 106) y, simultáneamente al otorgamiento, abonar a Arnó Gestión Inmobiliaria el precio convenido por dicha compraventa; es decir la suma de cuatrocientos sesenta y seis mil setenta y siete euros (466 077 ?), con más su impuesto sobre el valor añadido correspondiente al tipo del dieciséis por ciento, siendo que el precio de la compraventa, impuesto sobre el valor añadido incluido, asciende a la suma de quinientos cuarenta y seis mil seiscientos cuarenta y nueve euros, con treinta y dos céntimos (540 649,32 ?), pudiendo optar la compradora, Caixa de Sabadell, por retener una parte del precio por importe de doscientos setenta y dos mil cuatrocientos ochenta y cuatro euros (272 484 ?) y subrogarse en el préstamo con garantía hipotecaria, y abonar el resto del precio; es decir, la suma de ciento noventa y tres mil quinientos noventa y tres euros (193 593 ?), así como el total IVA devengado por el importe indicado de setenta y cuatro mil quinientos setenta y dos euros con treinta y dos céntimos (74 572,32?). C.- A indemnizar a Arnó Gestión Inmobiliaria, SL los daños y perjuicios irrogados a aquélla como consecuencia de la falta de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa desde el mes de julio de dos mil ocho, y que se concreta en el pago de los siguientes conceptos: a) Las cuotas del préstamos hipotecario que por todos los conceptos y en relación con la finca registral 26 541 se han devengado ( y pagado por Arnó Gestión Inmobiliaria, SL) a partir del mes de julio de dos mil ocho, cuando debió otorgarse la correspondiente Escritura Pública de Compraventa de la registral 26 541 hasta el 31 de diciembre de 2008, que asciende a la suma de siete mil ciento cuarenta y dos euros con cincuenta y siete céntimos (7 142,57?), y que incluye los meses de agosto a diciembre de 2008, ambos inclusive. b) Las cuotas del préstamo hipotecario que por todos los conceptos se devenguen (y paguen por Arnó Gestión Inmobiliaria, SL.) desde el 31 de diciembre de 2008 hasta el momento en que se otorgue la correspondiente Escritura Pública de compraventa de la dicha finca. Como quiera que el préstamo concertado con la hoy demandada lo es a tipo de interés variable, las cuotas del préstamo hipotecario (incluidas las cuotas mixtas, en su caso) que se generen lo serán en función de las propias estipulaciones que constan en la Escritura de Préstamo hipotecario que se ha acompañado como documento 4 a esta demanda, de acuerdo con la distribución de responsabilidad hipotecaria que consta en el documento 17 acompañado, quedando por tanto fijadas las bases para su determinación en ejecución de sentencia, de conformidad con cuanto previsto y normado en el artículo 219 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . En concreto: El principal sobre el que se calculan las cuotas del préstamo hipotecario (incluida las cuotas mixtas, en su caso) viene fijado en el documento 17 acompañado (nota simple informativa), de la que resulta que la finca responde de la devolución del capital de un préstamo de doscientos setenta y dos mil cuatrocientas ochenta y cuatro euros (272 484,00). Y el tipo de interés resulta de la cláusula tercera-bis del documento 4 acompañado con la presente demanda: euribor (a 1 año) + 1 punto (diferencias), revisable trimestralmente; y cuyo diferencial pasará a 1,5 una vez transcurridos 36 meses desde el inicio de lo que en la Escritura de Préstamo Hipotecario se denomina segunda fase, que se inicia una vez finalice la primera fase; es decir, 3 meses después del otorgamiento de la Escritura Pública. c). Las cuotas



que por gastos de comunidad y supracomunidad, así como las de servicio de administración y mantenimiento de Cimalsa que en relación con la finca registral 26 541 se han devengado a partir del mes de julio de dos mil ocho, cuando debió otorgarse la correspondiente Escritura Pública de Compraventa de la registral 26 541 hasta el 31 de diciembre de 2008 y los que se devenguen hasta el momento en que se otorgue la correspondiente Escritura Pública de compraventa de la dicha finca. Hasta el 31 de diciembre de 2008 las cuotas devengadas ascienden a la suma de trescientos veinte euros con cinco céntimos (320,05?), de acuerdo con lo siguiente: a) Cuota mensual de Comunidad y Supracomunidad: doce euros con ocho céntimos (12,08?) mensual. Cuotas devengadas desde agosto hasta diciembre de dos mil ocho: doce euros con ocho céntimos por cinco meses (12,08?)= sesenta euros con cuarenta céntimos (60,40?). b) Cuota mensual de servicio de administración y mantenimiento de Cimalsa: un euro con sesenta y siete céntimos (1,67?) y cincuenta euros con veintiséis céntimos (50,26?), respectivamente. Cuotas devengadas desde agosto hasta diciembre de dos mil ocho: un euro con sesenta y siete céntimos mas cincuenta euros con veintiséis céntimos por cinco meses= doscientos cincuenta y nueve euros con sesenta y cinco céntimos (259,65?). Las que se devenguen a partir del 31 de diciembre de 2008 se calcularán y pagarán de acuerdo con los criterios expresados. d) Los intereses devengados y que se devenguen de las tres cantidades anteriores, calculados al tipo de interés legal, incrementado en dos puntos. Que igualmente procede y suplico la demandada venga obligada a satisfacer las costas de este procedimiento en caso de oponerse a cuanto con anterioridad he venido en pedir. Alternativamente y subsidiariamente, y para el improbable supuesto de que se admitiera la tesis de la demandada, y se considerara que no se perfeccionó el contrato de compraventa, se dicte Sentencia por la se declare: A). Que sobre la parcela número once, de 11 262 m2 sita en el Plan Parcial del Sector Sur-28 del Cim Lleida, Arnó Gestió Inmobiliaria, SL, tenía proyectado llevar a cabo (y efectivamente así lo hizo) una promoción denominada <Future Park>, dividida en tres fases o entidades independientes, destinándose la primera a un edificio destinado a Oficinas, inicialmente con cuatro (4) locales en planta baja, aunque después quedó (por los tratos con Caixa Sabadell) en cinco (5) locales en planta baja, y cuatro plantas altas con ocho (8) oficinas cada una, resultando un total de 32 oficinas; la segunda a ocho (8) naves industriales y la tercera a la instalación de una Estación de Servicio; todo ello, según Proyecto redactado por el Arquitecto don Efrain . B). Que la financiación de la promoción indicada en la letra A) anterior se adjudicó a Caixa Sabadell, habiéndose otorgado en el tiempo (la primera en el año 2006 y la segunda en el año 2007) dos escrituras de préstamo con garantía hipotecaria. C). Que en el mes de noviembre de 2006 se suscribió entre partes, Arnó Gestió Inmobiliaria, SL, como mandante, y Consulting i Gestió Inmobiliaria Finques Farré, SL (conocida en el tráfico mercantil como Finques Farré),, como mandataria - intermediaria contrato privado de mandato en exclusiva en orden a la venta y comercialización de las entidades resultantes de la Promoción Future Park señalada en la letra A) anterior. D). Que entre partes, Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, como vendedora, y Caixa Sabadell, como compradora, inicialmente y después con la intermediación de Finques Farré, existieron negociaciones en orden a la venta por la primera y la compra por la segunda de un local de 216,86 m2 de la planta baja del edificio que constituye la fase primera de la total promoción (y que hoy después de la División de la total finca en régimen de propiedad horizontal constituye la registral 26 541). E) Que desde el año 2006 Finques Farré excluyó el local de la planta baja señalado e identificado de la comercialización a terceros, y que precisamente por tal motivo y razón a finales del año 2007 mi mandante rechazó una oferta de compra de dicho local por parte de la mercantil Do Seis Seis, SA, adquirente de otras entidades de la promoción. F) Que por exigencia de Caixa Sabadell, compradora del local identificado en la letra D) anterior, Arnó Gestión Inmobiliaria, SL modificó -con modificación el Proyecto - el número de locales, las superficies y la distribución interior de los mismos en la planta baja del edificio de la fase I, de forma que dicha planta baja pasó de cuatro (4) locales, según Proyecto inicial, a cinco (5) locales de acuerdo con el proyecto final. G) Que en el mes de septiembre de dos mil ocho Caixa de Sabadell desistió de forma unilateral e injustificada de la compraventa del local señalado e identificado en la letra D) anterior. H) Que el desistimiento unilateral e injustificado de Caixa Sabadell manifestado en el mes de septiembre de dos mil ocho y ratificado en el mes de noviembre siguiente ha causado a Arnó Gestión Inmobiliaria, SL los siguientes perjuicios: a) La pérdida de la oportunidad de enajenar el local como consecuencia de una propuesta en firme de compra de tres locales en el mes de diciembre de dos mil siete, lo que se cuantifica en la cantidad de cincuenta y nueve mil novecientos veintitrés euros (59 923?), que es la diferencia entre la oferta realizada por la mercantil Dos Seis Seis, SA por la registral 26 541 (local de 216,86 m2) y el precio de venta del local a Caixa Sabadell. b) Las cuotas del préstamo hipotecario que por todos los conceptos y en relación con la finca registral 26 541 se han devengado (y pagado por Arnó Gestión Inmobiliaria, SL) a partir del mes de julio de dos mil ocho, cuando debió otorgarse la correspondiente Escritura Pública de Compraventa de la registral 26 541 hasta el 31 de diciembre de 2008, que asciende a la suma de siete mil ciento cuarenta y dos euros con cincuenta y siete céntimos (7 142,57?), y que incluye los meses de agosto a diciembre de dos mil ocho, ambos inclusive. c) La cuotas del préstamo hipotecario que por todos los conceptos y en relación con la finca registral 26 541 se devenguen (y paguen por Arnó Gestión Inmobiliaria, SL) desde la fecha de presentación de esta demanda hasta que se otorgue la correspondiente escritura pública de compraventa a favor de un tercero; o alternativamente, limitado a cinco años, que es el plazo medio estimado por Finques Farré en la actual coyuntura de venta media de locales en el Cim Lleida. d) Las cuotas que por gastos de comunidad y supracomunidad que en relación con la finca registral



26 541 se han devengado a partir del mes de julio de dos mil ocho hasta el 31 de diciembre de 2008 por importe de trescientos veinte euros con cinco céntimos (320,05?) y las que se devenguen desde el 31 de diciembre de 2008 hasta que se enajene el local a un tercero; o alternativamente limitado a cinco años desde el 31 de diciembre de 2008, que es el plazo medio estimado por Fiques Farré en la actual coyuntura de venta media de locales en el Cim Lleida. e) Los intereses que devengados y que se devenguen de las cantidades anteriores, calculados al tipo de interés legal, incrementado en dos puntos. Y, de conformidad con lo anterior, se condene a Caixa Sabadell A) Estar y pasar por las anteriores declaraciones. B). A indemnizar a Arnó Gestión Inmobiliaria, SL los daños y perjuicios irrogados a aquélla como consecuencia de la ruptura de los tratos y falta de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa desde el mes de julio de dos mil ocho, y que se concreta en los siguientes conceptos a abonar por Caixa Sabadell: a) La cantidad de cincuenta ay nueve mil novecientos veintitrés euros (59 923?), por la pérdida de la oportunidad del enajenar el local como consecuencia de una propuesta en firme de compra de tres locales en el mes de diciembre de dos mil siete, y que es la diferencia entre la oferta realizada por la mercantil Dos Seis Seis, SA, por la registral 26 541 quinientos veintiséis mil euros (526 000?) y el precio de venga del local a Caixa Sabadell cuatrocientos sesenta y seis mil setenta y siete euros (466 077?). b) Las cuotas del préstamo hipotecario que por todos los conceptos y en relación con la finca registral 26 541 se han devengado (y pagado por Arnó Gestión Inmobiliaria, SL) a partir del mes de julio de 2008, cuando debió otorgarse la correspondiente Escritura Pública de Compraventa de la registral 26 541 hasta el 31 de diciembre de 2008, que asciende a la suma de siete mil ciento cuarenta y dos euros con cincuenta y siete céntimos (7 142,57), y que incluye los meses de agosto a diciembre de dos mil ocho, ambos inclusive. c) Las cuotas del préstamo hipotecario que por todos los conceptos y en relación con la finca registral 26 541 se devenguen ( y paguen por Arnó Gestión Inmobiliaria, SL) desde la el 31 de diciembre de 2008 hasta que se otorgue la correspondiente escritura publica de compraventa a favor de un tercero; o alternativamente, limitados cinco años, que es el plazo medio estimado por Fiques Farré en la actual coyuntura de venta media de locales en el Cim Lleida [...] d) Las cuotas que por gastos de comunidad y supracomunidad que en relación con la finca registral 26 541 se han devengado a partir del mes de julio de dos mil ocho hasta el 31 de diciembre de 2008 por importe de trescientos veinte euros con cinco céntimos (320,05?) y las que se devenguen desde el 31 de diciembre de 2008 hasta que se enajene el local a un tercero; o alternativamente limitado a cinco años desde el 31 de diciembre de 2008, que es el plazo medio estimado por Fiques Farré en la actual coyuntura de venta media de locales en el Cim Lleida. e) Los intereses devengados y que se devenguen de las cantidades anteriores, calculados al tipo de interés legal, incrementado en dos puntos. Que igualmente procede y suplico la demandada venga obligada a satisfacer las costas de este procedimiento en caso de oponerse a cuanto con anterioridad he venido en pedir".

**SEGUNDO.** La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia número Cinco de Lleida, que la admitió a trámite conforme a las reglas del juicio ordinario, por auto de treinta y uno de marzo de dos mil nueve, con el número 353/2009 .

Caixa d'Estalvis de Sabadell fue emplazada y se personó en las actuaciones, representada por la Procurador de los Tribunales doña Laia Minguella Barallat, la cual, en ejercicio del poder conferido, contestó la demanda.

En el escrito de contestación, la representación procesal de Caixa d'Estalvis de Sabadell alegó, en síntesis y en lo que importa para la decisión del conflicto, que la demandante, con ocasión de la negociación para financiar la promoción Future Park, le ofertó en su día la venta de un local de los bajos del edificio destinado a oficinas que pensaba construir, en condiciones a convenir. Que la oferta fue trasladada al delegado de zona que la remitió al departamento de inmuebles. Que las personas con las que se había entendido la demandante, en particular, el director de la oficina principal en Lleida, carecían de facultades para concertar compraventas, por más que representasen a la entidad en el ámbito financiero propio de los negocios a que se dedicaba la misma.

Que, realmente, la compraventa nunca se perfeccionó y que, de haber sido convenida habría quedado documentada por escrito.

Que era cierto que había remitido a Fincas Farré un borrador que no fue aceptado por Arnó y que, por su parte, no aceptó la propuesta que le envió la agencia inmobiliaria. Que, además, carecía de sentido que aceptara un precio por un local cuya construcción ella financiaba y que superaba el límite de la responsabilidad hipotecaria pactada.

En el suplico del escrito de contestación la representación procesal de Caixa d'Estalvis de Sabadell interesó del Juzgado de Primera Instancia número Cinco de Lleida, una sentencia " *por la que, desestimando íntegramente la demanda absuelva de la misma a mi mandante, con expresa imposición de costas a la actora* " .

**TERCERO.** Celebrados los actos de audiencia pública y del juicio, practicada la prueba que, propuesta había sido admitida, el Juzgado de Primera Instancia número Cinco dictó sentencia con fecha siete de octubre de dos mil nueve , con la siguiente parte dispositiva: " *Fallo. Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por Arnó Gestión Inmobiliaria, SL contra la mercantil Caixa d'Estalvis de Sabadell, debo absolver a la citada*



*demandada de cuantos pedimentos se contienen en la misma con expresa imposición a la parte actora de las costas causadas en el procedimiento "*.

**CUARTO.** La representación procesal de Arnó Gestión Inmobiliaria, SL recurrió en apelación la sentencia dictada, en el juicio ordinario número 353/2009, por el Juzgado de Primera Instancia número Cinco de Lleida el siete de octubre de dos mil nueve .

Las actuaciones se elevaron a la Audiencia Provincial de Lleida, en la que se turnaron a la Sección Segunda de la misma, que tramitó el recurso de apelación, con el número 132/2010, y dictó sentencia con fecha once de febrero de dos mil once , con la siguiente parte dispositiva: "*Fallo. Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Cinco de Lleida, en procedimiento de juicio ordinario número 353/09, que revocamos y, en su lugar, estimamos la demanda por ella interpuesta contra Caixa d'Estalvis de Sabadell y, en consecuencia: 1.- Declaramos que el mes de febrero de dos mil ocho se perfeccionó entre Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, como vendedora, y Caixa d'Estalvis de Sabadell, como compradora, un contrato de compraventa, por el que la primera quedó obligada a vender y la segunda a comprar, el local de planta baja (identificado actualmente como local número 1, finca registral 26 541, inscrita en el registro de la propiedad número Tres de Lleida), de la llamada Promoción Future Park, y a pagar a Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, la cantidad de cuatrocientos sesenta y seis mil setenta y siete euros (466 077?), mas el IVA correspondiente, al tipo del 16%, por importe de setenta y cuatro mil quinientos setenta y dos euros con treinta y dos céntimos (74 572,32?), siendo el precio de la compraventa, IVA incluido, de quinientos cuarenta mil seiscientos cuarenta y nueve euros y treinta y dos céntimos (540 649,32?). 2.- Condenamos a Caixa d'Estalvis de Sabadell a que eleve a escritura pública el contrato privado de compraventa perfeccionado con Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, respecto al local mencionado y por el precio indicado, en la notaría que designe la compradora, y en el plazo de diez días, en el supuesto de que no proceda al cumplimiento voluntario, en fase de ejecución de esta sentencia. Todo esto dando por supuesto que la compradora Caixa d'Estalvis de Sabadell, puede optar por retener del precio convenido la parte que aún reste pendiente de pago del préstamo hipotecario que grava el local, y pagar el resto a la vendedora. 3.- Condenamos a Caixa d'Estalvis de Sabadell a indemnizar a Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, los daños y perjuicios que le ha causado como consecuencia de la falta de otorgamiento de escritura pública de compraventa desde el mes en que ya podía haber sido otorgada, o sea, el mes de agosto de dos mil ocho y por los siguientes conceptos: A.- Las cuotas del préstamo hipotecario que por todos los conceptos y en relación a la finca registral número 25 541 se hayan devengado y pagado por Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, a partir del mes de agosto de dos mil ocho, y hasta el momento en que se otorgue la escritura pública de compraventa de la mencionada finca, según las disposiciones de la escritura pública de préstamo hipotecario suscrita. B.- Las cuotas que por gastos de comunidad y supracomunidad, así como las de servicio de administración y mantenimiento de Cimalsa, que en relación con la finca registral 26 541 se hayan devengado a partir del mes de agosto de dos mil ocho, y hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa del mencionado local. Hasta la fecha de treinta y uno de diciembre de dos mil ocho, las cuotas mensuales de comunidad y supracomunidad ascienden a la cantidad de sesenta euros con cuarenta céntimos (60,40 ?) en total; mientras que las cuotas del servicio de administración y mantenimiento de Cimalsa ascienden a doscientos cincuenta y nueve euros, con sesenta y cinco euros (259,65 ?) C.- Condenamos a Caixa d'Estalvis de Sabadell a que pague a Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, los intereses que devenguen las cantidades debidas por los conceptos mencionados, según el tipo de interés legal, incrementado en dos puntos. Condenamos a Caixa d'Estalvis de Sabadell a pagar las costas causadas en primera instancia, sin que proceda efectuar condena en cuanto a las costas causadas en esta alzada "*.

La Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Lleida, por auto de once de febrero de dos mil once aclaró la referida sentencia en el sentido de rectificar " *el error material que figura en el número trece del fundamento de derecho primero de la sentencia de once de febrero de dos mil once , en el sentido de que donde dice <veintisiete de julio de dos mil siete > debe decir <veinticuatro de julio de dos mil ocho > y donde dice <veintiuno de julio de dos mil siete > debe decir <veintiuno de julio de dos mil ocho > "*.

**QUINTO.** La representación procesal de la demandada, entonces Caixa d'Estalvis Unió de Caixes de Manlleu, Sabadell i Terrassa (Unnim) preparó e interpuso recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Lleida de once de febrero de dos mil once, en el rollo de apelación número 132/2010 .

Las actuaciones se elevaron a la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cual, por auto de veintiuno de febrero de dos mil doce , decidió: " *Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de Caja de Ahorros de Sabadell, contra la sentencia dictada, con fecha once de febrero de dos mil once, por la Audiencia Provincial de Lleida (Sección Segunda), en el rollo de apelación número 132/2010 , dimanante de los autos de juicio ordinario número 352/2009 del Juzgado de Primera Instancia número Cinco de Lleida "*.



**SEXTO.** El recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la representación procesal de Caixa d'Estalvis Unió de Caixes de Manlleu, Sabadell i Terrassa (Unnim) contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Lleida de once de febrero de dos mil once, en el rollo de apelación número 132/2010 , se compone de dos motivos, en los que la recurrente denunció:

**PRIMERO** . Con apoyo en la norma segunda del apartado 1 del artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , la infracción del artículo 218, apartado 2, de la misma Ley .

**SEGUNDO** . Con apoyo en la norma segunda del apartado 1 del artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , la infracción del artículo 217, apartado 2, en relación con el 281 de la misma Ley .

**SÉPTIMO.** El recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Caixa d'Estalvis Unió de Caixes de Manlleu, Sabadell i Terrassa (Unnim) contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Lleida de once de febrero de dos mil once, en el rollo de apelación número 132/2010 , se compone de un único motivo, en el que la recurrente, con apoyo en la norma segunda del apartado 2 del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , denuncia:

**ÚNICO** . La infracción de los artículos 1259, párrafos primero y segundo , 1713, primera párrafo, en relación con el artículo 1450, todos del Código Civil .

**OCTAVO.** Evacuado el traslado conferido al respecto, la Procurador doña María Salud Jiménez Muñoz, en nombre y representación de Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, impugnó los recursos, solicitando se declarase no haber lugar a los mismos.

**NOVENO.** No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló como día para votación y fallo del recurso el veinticuatro de octubre de dos mil trece, en que el acto tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Ramon Ferrandiz Gabriel,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO. Resumen de los antecedentes.

El Tribunal de apelación, a diferencia de lo que había hecho el de la primera instancia, consideró probado que, en febrero de dos mil cuatro, Arnó Gestión Inmobiliaria, SL y Caixa d'Estalvis de Sabadell - hoy Caixa d'Estalvis Unió de Caixes de Manlleu, Sabadell i Terrassa - superaron los meros tratos preliminares que habían mantenido durante meses y se pusieron verbalmente de acuerdo en atribuirse recíprocamente la facultad de reclamar la puesta en vigor de un contrato de compraventa sobre un local de negocio construido por la primera.

Propiamente, en el apartado 1 de la parte dispositiva de la sentencia de apelación lo que se declaró es que, en *" el mes de febrero de dos mil ocho, se perfeccionó entre Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, como vendedora, y Caixa d'Estalvis de Sabadell, como compradora, un contrato de compraventa "*, si bien con la precisión de que *" por él [...] la primera quedó obligada a vender y la segunda a comprar, el local de la planta baja "*.

Obligarse a vender y a comprar es propio de una promesa bilateral más que de una compraventa - sentencias 607/2009, de 22 de septiembre , y 34/2010, de 8 de febrero , entre otras muchas -. No obstante, los términos del debate permiten prescindir de la distinción, que nada aporta a la decisión de las cuestiones planteadas por la demandada en sus recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación y ninguna influencia deberá tener en la ejecución de la decisión resultante. Por esa razón denominaremos a la demandante vendedora y compradora a la demandada.

La sentencia del Tribunal de apelación también condenó a Caixa d'Estalvis de Sabadell a indemnizar a Arnó Gestión Inmobiliaria, SL en los daños y perjuicios que le había causado al negarse a documentar públicamente el contrato que ambas habían celebrado. A esta segunda parte de la decisión no se refiere, directamente, ninguno de los recursos.

## II. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL DE LA DEMANDADA.

### SEGUNDO. Enunciado y fundamento del primero de los dos motivos del recurso.

Caixa d'Estalvis Unió de Caixes de Manlleu, Sabadell i Terrassa se apoya en la norma segunda del apartado 1 del artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para denunciar - en este primer motivo - la infracción del artículo 218, apartado 2, de la misma Ley .

Alega la recurrente que el Tribunal de apelación no había motivado suficientemente su decisión en un punto esencial para la decisión del conflicto: el referido a la causa por la que los efectos jurídicos de los actos realizados por los empleados suyos, que supuestamente pactaron con la vendedora, repercuten directamente

en su propia esfera jurídica. Pone de manifiesto que, como había alegado al contestar la demanda, ninguno de ellos estaba facultado para comprar en su nombre ni por su cuenta y que a dicha cuestión, oportunamente planteada, no se había referido la sentencia recurrida.

En concreto, basa la denuncia en la afirmación de que, en su seno, la gestión negociadora y de supervisión legal de las compras correspondía, a la vez, al personal de los departamentos jurídico y de logística - al que la sentencia recurrida había identificado como origen de alguna de las declaraciones jurídicamente significativas -, pero que una cosa es llevar a cabo esas actividades preliminares y otra distinta aceptar la oferta de un contrato de compraventa de bien inmueble.

#### **TERCERO. Estimación del motivo.**

La motivación de las sentencias consiste en la exteriorización del " *iter* " decisorio o conjunto de consideraciones racionales que justifican el fallo - sentencia 632/2.008, de 8 de julio -.

El derecho a una resolución jurídicamente fundada constituye uno de los aspectos del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva reconocido en el artículo 24, apartado 1, de la Constitución Española e implica que la resolución contenga una motivación adecuada y suficiente en función de la naturaleza del caso y de las circunstancias concurrentes - sentencia 791/2011, de 11 de noviembre -.

El juicio de suficiencia ha de ser realizado atendiendo no solo al contenido de la resolución judicial considerada en sí misma, sino también, dentro del contexto global del proceso, al conjunto de actuaciones y decisiones que, precediéndola, hayan conformado el debate procesal; es decir, valorando las circunstancias concurrentes que singularicen el caso concreto, tanto las que estén presentes, explícita o implícitamente en la resolución recurrida, como las que no estándolo, consten en el proceso.

Pues bien, ese juicio de suficiencia revela que la sentencia recurrida adolece de ese defecto de motivación, si bien sólo respecto de la cuestión a que se refiere la compradora.

En efecto, dicha contratante negó, cuando contestó la demanda, que las personas que en su nombre se habían relacionado con la vendedora tuvieran facultades de representación suficientes para vincularla mediante el contrato celebrado. No obstante, el Tribunal de apelación no se refirió a esa cuestión, por más que hubiese negado la posibilidad de cualquier duda racional de que la compradora quiso contratar y exteriorizó su voluntad en tal sentido.

Es evidente que, en respuesta al planteamiento de la demandada y apelada, el Tribunal de apelación debía haber explicado la razón por la que llegó a la expuesta conclusión, en contra de lo manifestado por aquella. Es decir, debió haber explicado, por ejemplo, si entendía que quién finalmente emitió la declaración de voluntad de aceptar la oferta - o, en su caso, de ratificar lo hecho por otros -, fue el órgano facultado para ello u otro como mero instrumento suyo y siguiendo sus instrucciones, o que nos hallamos ante un supuesto de apoderamiento por actos concluyentes, que justifique la protección de la confianza de la compradora en la existencia de poder...

Procede, por ello, estimar el recurso, anular la sentencia y, ya como Tribunal de instancia, dictar otra teniendo en cuenta lo alegado por la recurrente como fundamento del único motivo del recurso de casación - disposición final decimosexta, regla séptima, de la Ley de Enjuiciamiento Civil -.

No obstante, para dar una respuesta íntegra a la recurrente, examinaremos también el segundo motivo del recurso.

#### **CUARTO. Enunciado y fundamentos del segundo motivo.**

Denuncia Caixa d'Estalvis Unió de Caixes de Manlleu, Sabadell i Terrassa - en el segundo motivo del recurso extraordinario por infracción procesal -, con apoyo en la norma segunda del apartado 1 del artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la infracción de la del apartado 2 del artículo 217, en relación con la del artículo 281, ambos de la misma Ley .

Alega la recurrente que el Tribunal de apelación había entendido perfeccionado el contrato litigioso por actos de personas que, conforme a su organización, carecían de las facultades precisas para vincularle como compradora y que una cosa es participar en unos tratos preliminares y otra distinta aceptar un contrato oneroso dirigido a la adquisición de un inmueble.

Sostiene que la ausencia de todo material probatorio debía haber llevado a la declaración de la inexistencia del consentimiento y, al fin, implicaba una alteración de las reglas de la carga de la prueba.

#### **QUINTO. Desestimación del motivo.**



El llamado problema de la carga de la prueba surge sólo en caso de ausencia de elementos de juicio susceptibles de fundar la convicción del Juez sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes y a los que la norma vincula la consecuencia jurídica pretendida - sentencia 822/2012, de 18 de enero, entre otras muchas -, pues es entonces, por la prohibición del " *non liquet* ", cuando se hacen necesarias unas reglas que identifiquen a la parte sobre la que ha de recaer el perjuicio derivado de la falta o insuficiencia de prueba.

Por esa razón, las mencionadas reglas exclusivamente se infringen cuando, por no haberse considerado probados los hechos necesitados de demostración, se atribuyan las consecuencias del defecto a quién, según ellas, no le correspondía sufrir la imputación de la laguna o insuficiencia probatoria - sentencias 376/2010, de 14 de junio, 88/2011, de 16 de febrero, 333/2011, de 9 de mayo, 518/2011, de 30 de junio, 479/2012, de 19 de julio, 494/2012, de 20 de julio, 526/2012, de 5 de septiembre, 525/2012, de 7 de septiembre, 561/2012, de 27 de septiembre, 557/2012, de 1 de octubre, 615/2012, de 23 de octubre, 616/2012, de 23 de octubre, 601/2012, de 24 de octubre, 662/2012, de 12 de noviembre, 684/2012, de 15 de noviembre, entre otras muchas -.

Consecuentemente, carece de sentido denunciar un deficiente reparto del " *onus probandi* " en casos en los cuales el Tribunal de instancia, tras la correspondiente valoración de los medios de prueba practicados, hubiera declarado que los hechos controvertidos de que se trate han quedado demostrados - con independencia de la parte que hubiera proporcionado el medio de prueba que produjo ese efecto -.

Esto es lo sucedido en el caso que se enjuicia, ya que el Tribunal de apelación valoró los medios de prueba practicados en el proceso y declaró demostrado que las litigantes perfeccionaron el contrato de compraventa a que se refiere la demanda.

Lo que realmente hace la recurrente, mediante la denuncia de una vulneración de las reglas sobre la carga de la prueba, es impugnar la valoración de los medios efectivamente practicados, lo que no cabe ya que aquellas no contienen criterios o máximas sobre tal materia - sentencias 526/2012, de 5 de septiembre, 557/2012, de 1 de octubre, entre otras muchas -.

#### **SEXTO. Enunciado y fundamentos del único motivo del recurso de casación.**

Como se expuso, debemos decidir el conflicto planteado teniendo en cuenta lo alegado como motivo del recurso de casación.

Denunció Caixa d'Estalvis Unió de Caixes de Manlleu, Sabadell i Terrassa, con apoyo en la norma segunda del apartado 1 del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la infracción de la del artículo 1259, en relación con la del artículo 1713, ambos del Código Civil.

Alegó la recurrente que el Tribunal de apelación, además de no haber motivado su decisión al respecto, había decidido incorrectamente la cuestión de la falta de poder de representación, en la perfección del contrato, de las personas que por ella intervinieron en las conversaciones previas con la vendedora.

Insistió en que el hecho de haber permitido a algunos de sus empleados gestionar actividades precontractuales, proyectadas a una compra futura, no podía implicar que dichas personas estuviesen facultadas para perfeccionarlo en su nombre. Razón por la que quedaría vinculada por quien contrató en su nombre si poder para ello.

#### **SÉPTIMO. Estimación del recurso de apelación interpuesto en su día por la demandante.**

Como se expuso, el Tribunal de apelación no motivó la causa o razón por la que la recurrente quedó vinculada por el consentimiento, al contrato de compraventa de un inmueble, prestado por algunos de sus empleados, pese a no estar los mismos facultados para otra cosa que no fuera mantener con la compradora tratos preliminares. Por eso ha sido estimado el motivo correspondiente de su recurso extraordinario por infracción procesal.

Debemos ahora, como Tribunal de instancia, dar respuesta motivada a esa cuestión planteada, claro está, a partir de los hechos declarados probados en la sentencia recurrida.

Resulta de la interpretación de la primera de las normas del Código Civil invocada por la recurrente en el único motivo de su recurso, que, cuando una persona actúa como representante de otra, pero sin poder de representarla, sus actos no vinculan al principal, salvo en el caso de que hubiera ratificación del mismo.

Pero también lo es que si alguien con sus declaraciones o su conducta induce al tercero de buena fe a creer razonablemente que se le había concedido poder para llevar a cabo el acto representativo, se considera como si dicha persona estuviera apoderada.





La sentencia 707/2012, de 27 de noviembre - aunque referida al mandato - señala que el apoderamiento tácito, deducido de hechos concluyentes, " esto es, [de] actitudes o comportamientos que, interpretados en un contexto relacional determinado, revelan inequívocamente la voluntad de dar vida a un contrato de mandato [...] el mandato aparente ocurre cuando el mandante aparente, con su comportamiento, genera en el tercero con quien se relaciona la convicción de la existencia del mandato, corroborado por la actitud del mandatario que actúa frente al tercero bajo esta apariencia de representación. En el primer caso existe un verdadero mandato, en el segundo, aunque no existe, la apariencia generada frente al tercero de buena fe provoca que no pueda verse perjudicado por la ausencia de poder de representación " .

Recuerda dicha sentencia - con cita, entre otras, de la número 266/2008, de 14 de abril - que la jurisprudencia considera que debe ser mantenido en su contrato quien lo realizó de buena fe con un representante aparente, lo que, sin embargo, exige " que el tercero haya fundado su creencia de buena fe no en meros indicios sino en la consistencia de una situación objetiva, de tal significación o fuerza reveladora que el haberla tomado como expresión de la realidad no puede imputársele como negligencia descalificadora " .

A la luz de esa doctrina, volvemos a los hechos declarados probados en la sentencia recurrida - completada, en lo menester, por las alegaciones de la propia recurrente - .

De modo que, en consideración a que los mandatarios de aquella estaban - según ella misma - integrados en uno de los departamentos que, conforme a su propia organización, tenía legitimación para llevar a cabo tratos preliminares - " gestión negociadora " - y a la duración y contenido de los mismos - relatados con detalle en el primero de los fundamentos de derecho de la sentencia de apelación -, nos parece procedente entender, cuanto menos, razonablemente explicable la confianza de la vendedora en la verdad de la apariencia creada por los empleados de la recurrente compradora.

La decisión que determina la aplicación de esa doctrina es la misma contenida en el fallo de la sentencia de la Audiencia Provincial. Por esa razón en la parte dispositiva de ésta reproduciremos el fallo de aquella.

#### **OCTAVO. Régimen de las costas.**

En aplicación del artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , las costas del recurso extraordinario por infracción procesal - que estimamos - no han de ser impuestas a la recurrente.

Sobre las costas de las instancias damos por reproducido el fallo de la recurrida sentencia del Tribunal de apelación.

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

#### **FALLAMOS**

Declaramos haber lugar al recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por Caixa d'Estalvis Unió de Caixes de Manlleu, Sabadell i Terrassa, contra la sentencia dictada, con fecha once de febrero de dos mil once, por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Lleida , la cual anulamos.

Sobre las costas de dicho recurso no formulamos pronunciamiento de condena.

En su lugar, " estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Cinco de Lleida, en procedimiento de juicio ordinario número 353/09, que revocamos y, en su lugar, estimamos la demanda por ella interpuesta contra Caixa d'Estalvis de Sabadell y, en consecuencia: 1.- Declaramos que el mes de febrero de dos mil ocho se perfeccionó entre Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, como vendedora, y Caixa d'Estalvis de Sabadell, como compradora, un contrato de compraventa, por el que la primera quedó obligada a vender y la segunda a comprar, el local de planta baja (identificado actualmente como local número 1, finca registral 26 541, inscrita en el registro de la propiedad número Tres de Lleida), de la llamada Promoción Future Park, y a pagar a Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, la cantidad de cuatrocientos sesenta y seis mil setenta y siete euros (466 077?), mas el IVA correspondiente, al tipo del 16%, por importe de setenta y cuatro mil quinientos setenta y dos euros con treinta y dos céntimos (74 572,32?), siendo el precio de la compraventa, IVA incluido, de quinientos cuarenta mil seiscientos cuarenta y nueve euros y treinta y dos céntimos (540 649,32?). 2.- Condenamos a Caixa d'Estalvis de Sabadell a que eleve a escritura pública el contrato privado de compraventa perfeccionado con Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, respecto al local mencionado y por el precio indicado, en la notaría que designe la compradora, y en el plazo de diez días, en el supuesto de que no proceda al cumplimiento voluntario, en fase de ejecución de esta sentencia. Todo esto dando por supuesto que la compradora Caixa d'Estalvis de Sabadell, puede optar por retener del precio convenido la parte que aún reste pendiente de pago del préstamo hipotecario que grava el local, y pagar el resto a la vendedora. 3.- Condenamos a Caixa d'Estalvis de Sabadell a indemnizar a Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, los daños y perjuicios que le ha causado como consecuencia de la falta de otorgamiento de



*escritura pública de compraventa desde el mes en que ya podía haber sido otorgada, o sea, el mes de agosto de dos mil ocho y por los siguientes conceptos: A.- Las cuotas del préstamo hipotecario que por todos los conceptos y en relación a la finca registral número 25 541 se hayan devengado y pagado por Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, a partir del mes de agosto de dos mil ocho, y hasta el momento en que se otorgue la escritura pública de compraventa de la mencionada finca, según las disposiciones de la escritura pública de préstamo hipotecario suscrita. B.- Las cuotas que por gastos de comunidad y supracomunidad, así como las de servicio de administración y mantenimiento de Cimalsa, que en relación con la finca registral 26 541 se hayan devengado a partir del mes de agosto de dos mil ocho, y hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa del mencionado local. Hasta la fecha de treinta y uno de diciembre de dos mil ocho, las cuotas mensuales de comunidad y supracomunidad ascienden a la cantidad de sesenta euros con cuarenta céntimos (60,40 ?) en total; mientras que las cuotas del servicio de administración y mantenimiento de Cimalsa ascienden a doscientos cincuenta y nueve euros, con sesenta y cinco euros (259,65 ?) C.- Condenamos a Caixa d'Estalvis de Sabadell a que pague a Arnó Gestión Inmobiliaria, SL, los intereses que devenguen las cantidades debidas por los conceptos mencionados, según el tipo de interés legal, incrementado en dos puntos. Condenamos a Caixa d'Estalvis de Sabadell a pagar las costas causadas en primera instancia, sin que proceda efectuar condena en cuanto a las costas causadas en esta alzada ".*

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .-Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.-Antonio Salas Carceller.-Ignacio Sancho Gargallo.-Rafael Saraza Jimena.-Sebastian Sastre Papiol.- Firmado y rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Ramon Ferrandiz Gabriel, 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.