



Roj: **STS 8109/2009** - ECLI: **ES:TS:2009:8109**

Id Cendoj: **28079110012009100814**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **21/12/2009**

Nº de Recurso: **1694/2005**

Nº de Resolución: **852/2009**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP B 4151/2005,**
STS 8109/2009

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiuno de Diciembre de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados los recursos por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio ordinario, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Barcelona, cuyo recurso fue preparado ante la mencionada Audiencia y en esta alzada se personó el Procurador D. Alfonso de Murga y Florido, en nombre y representación de D. Olegario , D. Valeriano , D. Juan Alberto , Dª Florinda , D. Baltasar , D. Efrain , siendo parte recurrida la Procuradora Dª Victoria Pérez-Mulet y Díez-Picazo, en nombre y representación de GRENTIDEM S.L.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- El Procurador D. Xavier Ranera Cahis, en nombre y representación de GRENTIDEM S.L. interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Isaac , D. Olegario , D. Valeriano , Dª Florinda , D. Juan Alberto , D. Baltasar y D. Efrain y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó Suplicando se dictara sentencia por la cual: A) *Con carácter principal* 1) *Se declare que el contrato formalizado en fecha 7 de Noviembre de 2.001 mediante la doble suscripción de Escritura Publica de compraventa de acciones de la mercantil SASOTOVI, SA, y de documento privado firmado en paralelo, aportado a este escrito señalado de documento número tres, tuvo por objeto la adquisición por parte de GRENTIDEM, SL del Hotel Bel Air sito en Castelldefels.* 2) *Se declare asimismo que los demandados al entregar el inmueble en el que se ubica el Hotel Bel Air, a GRENTIDEM, SL, con graves deficiencias estructurales y el consiguiente riesgo de colapso del edificio, incumplieron el contrato concernido* 3) *Se condene, en ejercicio de las acciones derivantes de los artículos 1.101 y 1.124 del Código Civil , a los demandados conjunta y solidariamente al abono de los gastos de reparación necesarios para la rehabilitación del inmueble, esto es, la cantidad de CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS QUINCE CON VEINTISEIS EUROS, (474.215,26 cmos) equivalentes a SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTAS DOS MIL SETECIENTAS OCHENTA PESETAS (78.902.780,- ptas.) resultante de la pericial aportada, en tanto lo entregado no se corresponde con el objeto del contrato de compraventa formalizado en fecha 7 de Noviembre de 2.001, aplicando el Juzgado al efecto la doctrina jurisprudencial del aliud pro alio; o en su caso y en aplicación del artículo 219 LEC se establezcan las bases con arreglo a las cuales tenga que fijarse la liquidación en atención a lo que las periciales, de haber mas de una, determinen.* 4) *Se condene a la demandada al pago de las costas del presente juicio.* B) *Con carácter subsidiario.* Para el caso de que las anteriores pretensiones no fueran admitidas, mi parte solicita subsidiariamente: 5) *Se declare que el contrato formalizado en fecha 7 de Noviembre de 2.001 mediante la doble suscripción de Escritura Publica de compraventa de acciones de la mercantil SASOTOVI, SA, y de documento privado firmado en paralelo, aportado a este escrito señalado de documento número tres, tuvo por objeto la adquisición por parte de GRENTIDEM,*



SL del Hotel Bel Air sito en Castelldefels. 6) Se declare asimismo que los demandados a1 entregar el inmueble en el que se ubica el Hotel Bel Air, a GRENTIDEM, SL, con graves deficiencias estructurales y el consiguiente riesgo de colapso del edificio, incumplieron el contrato concernido en el apartado anterior. 7) Se condene, en ejercicio de las acciones derivantes de los artículos 1.484 y 1.486 del Código Civil, a los demandados conjunta y solidariamente al abono de los gastos de reparación necesarios para la rehabilitación del inmueble, esto es, la cantidad de CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS QUINCE CON VEINTISEIS EUROS, (474.215,26 euros) equivalentes a SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTAS DOS MIL SETECIENTAS OCHENTA PESETAS (78.902.780,- ptas.) resultante de la pericial aportada, o en su caso y en aplicación del artículo 219 LEC se establezcan las bases con arreglo a las cuales tenga que fijarse la liquidación en atención a lo que las periciales, de haber mas de una, determinen. 8) Se condene a la demandada al pago de las costas del presente juicio. C) Con carácter subsidiario de la anterior. Para el caso de que no se entienda prosperable la acción quanti minoris ejercitada como subsidiaria en primer lugar 9) Se declare que el contrato formalizado en fecha 7 de Noviembre de 2.001 mediante la doble suscripción de Escritura Publica de compraventa de acciones de la mercantil SASOTOVI, SA, y de documento privado firmado en paralelo, aportado a este escrito señalado de documento número tres, tuvo por objeto la adquisición de la empresa en funcionamiento propietaria del Hotel Bel Air sito en Castelldefels. 10) Se declare asimismo que los demandados, deben responder solidariamente ante la compradora GRENTIDEM, SL de conformidad con lo expresamente pactado en el documento privado de fecha 7 de Noviembre de 2001, en tanto los recursos que debe destinar SASOTOVI a la reparación de sus deficiencias estructurales -al no haber tenido su reflejo en el balance aportado por los vendedores- constituyen un pasivo oculto de la entidad. 11) Se condene, en ejercicio de las acciones de garantía derivantes de contrato, a los demandados conjunta y solidariamente al abono de los gastos de reparación necesarios para la rehabilitación del inmueble, esto es, la cantidad de CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS QUINCE CON VEINTISEIS EUROS, (474.215,26 euros) equivalentes a SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTAS DOS MIL SETECIENTAS OCHENTA PESETAS (78.902.780,- ptas.) resultante de la pericial aportada; o en su caso y en aplicación del artículo 219 LEC se establezcan las bases con arreglo a las cuales tenga que fijarse la liquidación en atención a lo que las periciales, de haber mas de una, determinen. 12) Se condene a la demandada al pago de las costas del presente juicio.

2.- La Procuradora D^a Rosa Llorens Delgado, en nombre y representación de D. Isaac, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que se *absuelva a mi representado de la demanda y se impongan las costas del juicio a la parte actora, por su manifiesta mala fe y temeridad, además de por imperativo legal.*

3.- La Procuradora D^a Inmaculada Guasch Sastre, en nombre y representación de D. Valeriano, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia *absolutoria en favor de mi representado con expresa imposición de costas.*

4.- La Procuradora D^a Inmaculada Guasch Sastre, en nombre y representación de D. D. Baltasar, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia *absolutoria en favor de mi patrocinado Baltasar, así como del resto de los codemandados, con imposición de costas a la parte actora.*

5.- La Procuradora D^a Inmaculada Guasch Sastre, en nombre y representación de D. Olegario, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia *absolutoria en favor de mi representado con expresa imposición de costas.*

6.- La Procuradora D^a Inmaculada Guasch Sastre, en nombre y representación de D. Efrain, D. Juan Alberto y D^a Florinda, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia *desestimatoria de las pretensiones de la actora, con expresa imposición de costas a la misma.*

7.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Barcelona, dictó sentencia con fecha 2 de junio de 2003, cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: Que debo desestimar y desestimo íntegramente la demanda interpuesta por el Procurador D. XAVIER RANERA CAHIS en nombre y representación de GRENTIDEM S.L. contra D. Isaac, D. Olegario, D. Valeriano, D. Juan Alberto, D. Efrain, D. Baltasar y D^a Florinda, con imposición a la parte actora del abono de las costas devengadas.*

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de la parte demandante, la Sección 11^a de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 27 de abril de 2005, cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: Que estimando parcialmente el recurso de apelación*



formulado por la representación de GRENTIDEM SL contra la sentencia dictada por el Sr. Juez del juzgado de 1ª Instancia nº 9 de Barcelona, se revoca. Se estima parcialmente la demanda formulada por GRENTIDEM S.L. contra D. Olegario , D. Valeriano , D. Efrain , Dª Florinda , D. Juan Alberto , D. Isaac y D. Baltasar , se declara que el contrato formalizado en fecha 7 de Noviembre de 2001 mediante la doble suscripción de Escritura Pública de compraventa de acciones de la mercantil SASOTOVI S.A., y de documento privado firmado en paralelo, aportado a este escrito señalado de documento número tres, tuvo por objeto la adquisición por parte de GRENTIDEM S.L. del Hotel Bel Air sito en Castelldefels; se declara asimismo que los demandados al entregar el inmueble en el que se ubica el Hotel Bel Air, a GRENTIDEM S.L. con graves deficiencias estructurales y el consiguiente riesgo de colapso del edificio, incumplieron el contrato concernido en el apartado anterior; se condena solidariamente a los demandados a pagar al actor la suma en que en ejecución de sentencia se fije el importe de las obras correspondientes a las obras ejecutadas para el refuerzo de la estructura de las plantas baja y sótano del edificio del hotel Bel Air. No se hace expresa imposición de costas.

TERCERO .- 1 .- La Procuradora Dª Inmaculada Guasch Sastre, en nombre y representación de D. Valeriano , D. Olegario , D. Juan Alberto , D. Efrain , Dª Florinda y D. Baltasar interpuso recurso de por infracción procesal que fue inadmitido y de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes **MOTIVOS DE CASACION: PRIMERO .-** Al amparo del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción del artículo 1281 del Código civil. **SEGUNDO .-** Al amparo del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de los arts. 1101 y 1124 del Código civil. **TERCERO .-** Al amparo del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de los arts. 1484 y 1486 del Código civil. **CUARTO .-** Al amparo del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción del art. 1258 del Código civil. **QUINTO .-** Al amparo del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción del art. 1101 del Código civil .

2 .- Por Auto de fecha 17 de junio de 2008 , se acordó inadmitir el recurso por infracción procesal y admitir el de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

3.- Evacuado el traslado conferido, la Procuradora Dª Victoria Pérez Mulet y Díez-Picazo, en nombre y representación de GRENTIDEM, S.L., presentó escrito de impugnación al mismo.

4 .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 9 de diciembre del 2009, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- La cuestión central del proceso, tanto en la instancia como en la presente casación, gira alrededor de los negocios jurídicos celebrados en fecha 7 de noviembre de 2001, esencialmente el primero en escritura pública y el segundo en documento privado, ambos de compraventa y accesoriamente, otros sobre balance, responsabilidades, administradores sociales y revocación de poderes y unipersonalidad de la sociedad. Concretando los esenciales, son sujetos del contrato de compraventa una serie de personas, los vendedores codemandados en la instancia y recurrentes en casación y la compradora en la sociedad GRENTIDEM, S.L., demandante en la instancia y parte recurrida en casación. El objeto, tal como se dice y se repite insistentemente, son las acciones, todas ellas, de que son titulares aquellos vendedores, de la sociedad SASOTOVI, S.A. La causa, como función objetiva de la obligación tal como se desprende del artículo 1274 del Código civil es el cambio de cosa por precio, o más precisamente, el intercambio de obligaciones recíprocas, relativas a unas acciones. Esta sociedad era propietaria y explotaba el hotel Bel-Air sito en Castelldefells (Barcelona) de cierta antigüedad y notorio estado de deterioro, además de otros bienes y derechos. En el documento privado de la misma fecha 7 de noviembre de 2001 se hace referencia a la transmisión de la totalidad de acciones que componen el capital social de SASOTOVI, S.A de aquellos titulares a esta sociedad demandante, GRENTIDEM, S.L.; se destaca que la sociedad SASOTOVI es la propietaria del referido hotel, se hacen una serie de previsiones sobre éste, acerca de que está libre de cargas y al corriente de impuestos y se afirma por el motivo -móvil- que ha llevado a esta sociedad compradora a adquirir la totalidad de acciones de SASOTOVI, S.A. es la titularidad de la indicada finca (el hotel) por parte de ésta; por ello se hacen unas previsiones detalladas sobre ella, sin que ninguna de ellas se refiera al estado físico. Es decir, el hotel sigue siendo propiedad de SASOTOVI, S.A. cuyas acciones las compró GRENTIDEM, S.L.

El hotel resultó con graves deficiencias estructurales y con la afectación por aluminosis de la estructura del edificio. Ante ello, esta última sociedad formuló demanda contra aquellos titulares de las acciones que se las vendieron, interesando que se declarara que el contrato de compraventa no fue de las acciones, sino que tuvo por objeto la adquisición del hotel Bel-Air (no hace referencia a los demás bienes y derechos de que era titular la sociedad, como mobiliario y enseres, licencia de apertura y explotación del hotel, fondo de comercio, etc) y no de las acciones y, en consecuencia, se declarara que los vendedores habían incumplido el contrato, o



subsidiariamente, *actio quanti minoris*, o subsidiariamente, ocultación en el balance del pasivo consistente en la necesidad de reparaciones.

La sentencia del Juzgado de 1ª Instancia nº 9 de Barcelona, de 2 de junio de 2003, desestimó la demanda por entender, con lujo de detallados argumentos, que el objeto de la compraventa eran las acciones y que la sociedad compradora conocía o pudo conocer ("falta total de diligencia por parte del comprador en cuanto al estado del inmueble y ello durante prácticamente un año que es el tiempo que duraron las negociaciones en la operación de autos", dice literalmente). Sin embargo, la Audiencia Provincial, Sección 11ª, de la misma ciudad, en su sentencia, objeto del recurso de casación, de 27 de abril de 2005, revocó la anterior y, al considerar el móvil causalizado, declaró que el contrato de compraventa tuvo por objeto la adquisición por parte de GRENTIDEM, S.L. del hotel Bel-Air y, al analizar las graves deficiencias estructurales, declaró el incumplimiento del contrato por la afectación por aluminosis de la estructura del edificio, con la consiguiente condena a la correspondiente indemnización.

SEGUNDO .- Contra esta última sentencia, los codemandados D. Isaac, D. Olegario, D. Valeriano, Dª Florinda, D. Juan Alberto, D. Baltasar y D. Efrain, han formulado el presente recurso de casación. El primero de los motivos ha de ser estimado. Amparado en el artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se funda en la infracción del artículo 1281 del Código civil relativo (y concreta el párrafo del artículo al que se refiere), a la interpretación literal del contrato de 7 de noviembre de 2001. No tanto se trata de interpretación, sino de calificación del mismo, la cual se obtiene mediante la correcta interpretación, como dice la sentencia de 18 de febrero de 1997, calificación que depende de la intención de los contratantes y de sus declaraciones de voluntad, habiendo de estarse al contenido real, como dicen las sentencias de 15 de diciembre 2005 y 2 de marzo de 2007, calificación que es función del Tribunal de instancia, mientras no se demuestre que es ilógica, contraria a las normas legales o incurra en arbitrariedad, como dicen las sentencias de 22 de diciembre de 2005 y 20 de febrero de 2008 entre otras muchas.

En el caso presente, el contrato en escritura pública de compraventa de 7 de noviembre de 2001 expresa claramente, explícitamente, que tiene por objeto la compraventa de acciones, todas las acciones, de la entidad SASOTOVI, S.A. de que eran titulares los demandados. Por lo que la demandante GRENTIDEM, S.L. no compró un hotel, no adquirió la propiedad de un inmueble, el hotel no es de su propiedad, sino que adquirió una sociedad que es propietaria, entre otras cosas, del hotel. Cuando intenta reclamar por normas de la compraventa, yerra: no compró el hotel, sino la sociedad.

La sentencia recurrida destaca lo que expresamente declara el documento privado de la misma fecha, 7 de noviembre de 2001, que es el móvil, lo que nadie discute. El móvil era la explotación del hotel y es cierto que ello era lo que quería la sociedad compradora. Pero tanto en la escritura pública, como en el documento privado, se dice clara y rotundamente, que -literalmente- "... han transmitido en el día de hoy a la mercantil GRENTIDEM, S.L. la totalidad de las acciones que componen el capital social de la compañía SASOTOVI, S.A. por el precio..." y añade: "la sociedad SASOTOVI, S.A. es propietaria de la finca... edificio hotel, denominado Hotel Bel Air".

Poner en duda el objeto de la compraventa implica un salto en el vacío, que no tiene base legal alguna. La compra de las acciones todas de una sociedad que significa hacerse titular de la misma, significa que todos sus bienes, derechos y obligaciones quedan bajo control y uso y disfrute del adquirente, pero el propietario de éstas no es el adquirente, sino la sociedad adquirida. Por ello, no puede afirmarse que el objeto de la compraventa lo fue un hotel, ya que quedarían fuera del contrato los demás elementos patrimoniales que formaban el patrimonio de la sociedad adquirida.

Cuando la sentencia recurrida hace referencia al móvil, yerra ya que éste es intrascendente para el derecho a no ser que se incluya como condición o que se llegue a integrar en la causa, como móvil causalizado. Pero no es éste el caso. La sociedad demandante quiso explotar un hotel y, de entre las varias opciones jurídicas para ello (compraventa, arrendamiento, usufructo, etc.) eligió una, que fue la adquisición de la sociedad que era propietaria del mismo. No pretenda ahora, convertir su negocio jurídico de compra de las acciones de una sociedad, en el negocio jurídico de compra de un inmueble que era, entre otras cosas, propiedad de la sociedad. Y ello es lo que ha hecho la sentencia recurrida: ha valorado el móvil, lo ha elevado a la categoría de causa y ha entendido que la compraventa no era de acciones, sino de un hotel, sin aclarar lo que pasaba con los demás elementos que no eran hotel. Y, salvo los casos excepcionales en que el móvil se integra en la función objetiva del negocio jurídico, caso del móvil causalizado, el móvil subjetivo es intrascendente para el derecho; así lo dijo expresamente y ahora se reitera, la sentencia de 1 de abril de 1998 en estos términos:

"El móvil subjetivo es, en principio, una realidad extranegocial, a no ser que las partes lo incorporen al negocio como una cláusula o como una condición: sentencias de 19 de noviembre de 1990, 4 de enero de 1991, 28 de abril de 1993, 11 de abril de 1994. Sin embargo, puede darse el caso de que el móvil se incorpore a la causa -es el móvil causalizado- y tenga trascendencia como tal elemento del negocio jurídico".



En este caso, simplemente se celebró un contrato de compraventa de todas las acciones de una sociedad y simplemente se indicó que se compraba para la finalidad de explotar un hotel, pero no se compró éste, sino la sociedad propietaria del hotel.

TERCERO .- Como consecuencia de todo lo anterior, se estima que la interpretación y subsiguiente calificación del contrato de compraventa hecha por la sentencia de la Audiencia Provincial, recurrida en casación, es contraria a derecho, incumple el artículo 1281 del Código civil tanto como interpretación literal, prevalente, que coincide con la intencional ya que la intención de los contrayentes es clara, la compraventa de acciones de una sociedad anónima, sin que prevalezca el móvil subjetivo intrascendente para el derecho, conforme al artículo 1274 del Código civil y reiterada jurisprudencia. Por ello, se estima el motivo primero y al negar el pedimento principal de la demanda de que se declare que el contrato de 7 de noviembre de 2001 tuvo por objeto la adquisición del hotel o de la última subsidiaria de declaración de adquisición de la empresa y que tuvo que ser objeto del balance, pese a que durante un año las conversaciones previas al contrato permitieron la comprobación de los detalles y deficiencias, no se hace preciso entrar en los demás motivos. Se da lugar al recurso de casación y, asumiendo la instancia, hacemos nuestra la sentencia de primera instancia en sus argumentos y en su fallo.

En cuanto a las costas, no se hace pronunciamiento en las de este recurso, al ser estimado, conforme al artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

FALLAMOS

Primero.- QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION, interpuesto por la representación procesal de D. Olegario , D. Valeriano , D. Juan Alberto , D^a Florinda , D. Baltasar , D. Efrain , contra la sentencia dictada por la Sección 11^a de la Audiencia Provincial de Barcelona, en fecha 27 de abril de 2005 , que SE CASA Y ANULA.

Segundo .- En su lugar, confirmamos y hacemos nuestra en todos sus pronunciamientos la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número nueve de Barcelona, de 2 de junio de 2003 , dictada en autos de juicio ordinario nº 216/2002, desestimatoria de la demanda.

Tercero .- No se hace condena en las costas causadas en este recurso.

Cuarto .- 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 .- **Juan Antonio Xiol Rios.-Xavier O'Callaghan Muñoz.-Jesus Corbal Fernandez.-Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.-Antonio Salas Carceller.- Rubricados**.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz** , 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.