



Roj: **SAP M 1863/2018 - ECLI:ES:APM:2018:1863**

Id Cendoj: **28079370282018100054**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **28**

Fecha: **02/02/2018**

Nº de Recurso: **380/2017**

Nº de Resolución: **76/2018**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ALBERTO ARRIBAS HERNANDEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID**

### **SECCIÓN 28**

C/ General Martínez Campos nº 27.

Teléfono: 91 4931988/89

Fax: 91 4931996

### **ROLLO DE APELACIÓN Nº 380/17 .**

Procedimiento de origen: Incidente concursal nº 229/10 (dimanante del concurso nº 556/08).

Órgano de Procedencia: Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Madrid.

**Parte recurrente: "LÁBARO GRUPO INMOBILIARIO, S.A."**

Procurador: Doña Gloria Teresa Robledo Machuca.

Letrado: Don Íñigo Villoria Rivera.

**Parte recurrida:"GRUPO INMOBILIARIO TREMÓN, S.A."**

Procurador: Doña Raquel Gómez Sánchez.

Letrado: Doña Elena Mazón Heras Sánchez.

**Parte recurrida:ADMINISTRACION CONCURSAL DE "GRUPO INMOBILIARIO TREMÓN, S.A."**

Procurador:

Letrado miembro de la administrador concursal: Don Bernardo Pinazo Osuna.

### **ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:**

**D. ÁNGEL GALGO PECO**

**D. ALBERTO ARRIBAS HERNANDEZ**

**D. JOSÉ MANUEL DE VICENTE BOBADILLA**

### **SENTENCIA Nº 76/2018**

En Madrid, a dos de enero de dos mil dieciocho.

En nombre de S.M. el Rey, la Sección Vigésima Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, especializada en materia mercantil, integrada por los ilustrísimos señores magistrados antes relacionados, ha visto el recurso de apelación, bajo el núm. de rollo 380/2017, interpuesto contra la sentencia dictada el día 6 de marzo de 2014, recaída en el incidente concursal nº 229/10 del Concurso de acreedores nº 556/2008, seguido ante el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Madrid.



Han sido partes en el recurso, como apelante, la entidad "**LÁBARO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**" ; y como apelados, "**GRUPO INMOBILIARIO TREMÓN, S.A.**" y la **ADMINISTRACION CONCURSAL DE "GRUPO INMOBILIARIO TREMÓN, S.A."** , todos ellos, en su caso, defendidos y representados por los profesionales antes relacionados.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO** .- Las actuaciones procesales se iniciaron mediante demanda presentada por la entidad "**LÁBARO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**" contra la mercantil "**GRUPO INMOBILIARIO TREMÓN, S.A.**" en la que, tras exponer los hechos que estimaba de interés y alegar los fundamentos jurídicos que consideraba que apoyaban su pretensión, suplicaba que:

*"... de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2 de la vigente Ley Concursal ... se dicte sentencia en la que contenga los siguientes pronunciamientos:*

Dar por resuelto el contrato de cesión de opción de compra otorgado el día 22 de febrero de 2007 y todos aquellos de los que trae causa, especialmente la opción de compra de 2 de marzo de 2006.

Condenar a LABARO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. a devolver a GRUPO INMOBILIARIO TREMON, S.L. la suma de 2.788.640 € que consta en la escritura otorgada ante el Notario de Jerez de la Frontera D. JAVIER MANRIQUE PLAZA el día 22 de febrero de 2007 bajo el número de orden de su protocolo 677, más el interés legal de su no abono en el momento de ser requerido a tal efecto.

Condenar a las costas del incidente en el supuesto de que no hubiera entendimiento en la comparecencia señalada al efecto a la sociedad demandada."

**SEGUNDO** .- Tras seguirse el juicio por los trámites correspondientes el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Madrid dictó sentencia con fecha 6 de marzo de 2014 cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

*"Que debo declarar y declaro resuelto en interés del concurso el contrato de cesión de opción de compra de fecha 22 de febrero de 2007, debiéndose devolver en su consecuencia por Lábaro Grupo Inmobiliario, S.A. a favor de Grupo Inmobiliario Tremón, S.A. la suma de 2.788.640 euros, con expresa imposición de las costas a Lábaro Grupo Inmobiliario, S.A."*

**TERCERO** .- Publicada y notificada la sentencia a las partes, por la representación de la parte demandada se formuló recurso de apelación. Admitido el recurso por el mencionado juzgado, al que se opuso la parte actora y la administración concursal de la demandante, se elevaron las actuaciones a esta sección de la Audiencia Provincial de Madrid, que se ha seguido con arreglo a los de su clase, señalándose para su deliberación y votación el día 1 de febrero de 2018.

**CUARTO** .- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

Es magistrado ponente don ALBERTO ARRIBAS HERNANDEZ, que expresa el parecer de la Sala.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** .- En virtud de la demanda origen de las presentes actuaciones la entidad "**GRUPO INMOBILIARIO TREMÓN, S.A.**" solicitó, de conformidad con el artículo 61.2 de la Ley Concursal , la resolución del contrato de opción de compra celebrado el día 2 de marzo de 2006 entre "**LÁBARO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**", como concedente, y la entidad "**GESTIÓN INMOBILIARIA UBRIQUEÑA, S.L.**", como optante, habiéndose subrogado en la posición de la optante la entidad actora en virtud de la cesión formalizada entre estas dos últimas con fecha 22 de febrero de 2007.

Aunque con manifiesta impropiedad la demanda -y la sentencia- se refieren a la resolución del contrato de cesión de opción de compra, nadie discute que, en rigor, la resolución se postula respecto del contrato de opción de compra, cuya resolución también se pide en la demanda, y así lo acepta expresamente la demandada apelante.

A pesar de que en la demanda no se dedica ni una sola línea a justificar la resolución del contrato de opción de compra en interés del concurso, a la vista del suplico de la demanda y de la transcripción parcial que del artículo 61.2 de la Ley Concursal se hace en sus fundamentos de derecho -junto con otros muy diversos preceptos que nada tienen que ver con esa resolución, como los artículos 1258 , 1117 , 1118 y 1124 del Código Civil y el artículo 62.1 de la Ley Concursal - podía entenderse, generosamente, que la pretensión realmente formulada por el demandante era la de resolución del contrato en interés del concurso, como así lo han aceptado la parte demandada y el propio juez de la anterior instancia.



La parte actora, reservándose para sí las razones por las que a su juicio la resolución del contrato de opción de compra convenía al interés del concurso, se limita a indicar en su demanda la procedencia de acordar la resolución del contrato porque, a su juicio, no se había cumplido la condición suspensiva consistente en la aprobación definitiva, antes del día 1 de marzo de 2010, del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera con inclusión de la totalidad de la fincas objeto de la opción con la clasificación de suelo urbanizable. El fundamento de la resolución del contrato -que, además, se reiteró en el acto de la vista (00:00:40: y ss de la grabación audiovisual)- no guarda la menor relación con la resolución en interés de concurso que parece se quería solicitar en la demanda.

La sentencia apelada estima la demanda para declarar la resolución del contrato de cesión de la opción de compra de fecha 22 de febrero de 2007 -en rigor del contrato de opción de compra otorgado el día 2 de marzo de 2006- y condena a la entidad demandada a devolver a la actora la cantidad de 2.788.640 euros, suma abonada en su día por el optante como precio de la opción de compra, IVA incluido.

La resolución, incurriendo en una manifiesta incongruencia no denunciada por no respetar la causa de pedir, acuerda la resolución en interés del concurso porque considera que al haberse aprobado un convenio el interés del concurso pasa por conservar la masa activa para abonar los créditos, de modo que el gasto que supone atender el cumplimiento del contrato (se refiere al ejercicio de la opción de compra tras la cual surge la obligación de pagar el precio) disminuye la tesorería para atender la obligación de pago, sin contrapartida alguna para los acreedores, en atención a la bajada de los precios de los inmuebles y la dificultad de su venta. En definitiva, que mediante la resolución se recupera una importante cantidad de dinero desligándose de una obligación (en rigor, del derecho de opción, que de ejercitarse le obligaría a pagar el precio convenido por la compra) cuyo cumplimiento implica un importante sacrificio que, en situación de crisis inmobiliaria, sería absolutamente antieconómico.

Frente a la sentencia se alza la parte demandada que, en síntesis, fundamenta el recurso en la indebida aplicación del artículo 61.2 de la Ley Concursal al considerar que el contrato de opción de compra no puede resolverse en interés del concurso por no ser un contrato bilateral con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento a cargo de ambas partes al tiempo de declararse el concurso y, subsidiariamente, porque considera que la sentencia apelada no ha justificado la concurrencia de un interés del concurso que permita resolver el contrato.

La actora y la administración concursal se oponen al recurso de apelación y solicitan su desestimación y la confirmación de la sentencia apelada.

**SEGUNDO** .- Para la adecuada resolución del recurso de apelación resulta necesario fijar los siguientes antecedentes fácticos:

1.- Mediante escritura pública otorgada el día 2 de marzo de 2006 (documento nº 1 de la demanda), la entidad "LÁBARO GRUPO INMOBILIARIO, S.A." concedió a la mercantil "GESTIÓN INMOBILIARIA UBRIQUEÑA, S.L." una opción de compra sobre 19 fincas sitas en Jerez de la Frontera, fijando como precio de la opción la cantidad de 2.404.000 euros, más IVA, en total 2.788.640 euros, que fueron abonados en ese acto por el optante.

En lo que ahora interesa en el contrato contiene las siguientes estipulaciones:

" **TERCERA.- PLAZO** :

*El presente derecho de opción de compra se concede por el siguiente plazo, desde el día de hoy, 22 de Marzo de 2006, hasta el día 1 de Marzo de 2010. No obstante, si antes de esa fecha tuviera lugar la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera..., el derecho de opción de compra deberá ejercitarse en el plazo improrrogable de treinta días a contar desde dicha aprobación definitiva, siempre que se cumpla la condición suspensiva.*

*En consecuencia, transcurridos treinta días desde la aprobación definitiva antes indicada sin que la parte optante haya comunicado a la concedente su decisión de ejercer el derecho de opción de compra, se entenderá que no ejercita el mismo, quedando la concedente liberada de su obligación y pudiendo dar a las fincas objeto del presente contrato el destino que considere oportuno.*

**CUARTA.- CONDICIÓN SUSPENSIVA** :

*El presente derecho de opción de compra queda condicionado a que antes del día 1 de Marzo de 2010 haya tenido lugar la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera incluyendo la totalidad de las fincas descritas en el expositivo primero con la clasificación de suelo urbanizable... Por tanto, llegada esa fecha sin que dicha aprobación hay tenido lugar, el presente contrato se tendrá por no perfeccionado y la concedente vendrá obligada a devolver a la optante el precio del derecho de opción recibido en este acto...".*



De ejercitarse la opción de compra, el precio de la compraventa se fijó en la cantidad de 24.254.773,36 euros más IVA, del que se deduciría el precio ya abonado por la opción.

2.- La entidad "GESTIÓN INMOBILIARIA UBRIQUEÑA, S.L." cedió a la mercantil "GRUPO INMOBILIARIO TREMÓN, S.A." el derecho de opción de compra referido en el apartado anterior mediante escritura pública otorgada el día 22 de febrero de 2007.

3.- El Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera fue aprobado definitivamente mediante Orden de 16 de junio de 2009 publicada el día 2 de julio de 2009 (hecho admitido por las partes).

4.- El concurso de la entidad "GRUPO INMOBILIARIO TREMÓN, S.A." fue declarado mediante auto de fecha 4 de diciembre de 2008.

5.- La demanda origen de las presentes actuaciones se presentó el día 29 de marzo de 2010.

**TERCERO** .- En el primero de los motivos del recurso de apelación se alega que el contrato de opción de compra no puede ser objeto de resolución en interés del concurso de conformidad con el artículo 61.2 de la Ley Concursal porque no se trata de un contrato con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento al tiempo de la declaración del concurso de la entidad demandante.

Al haberse pactado la opción de compra mediante precio, el apelante admite su carácter bilateral con obligaciones recíprocas pero considera que al haberse abonado la prima al tiempo de la concesión de la opción, cuando se declaró el concurso no había obligación alguna pendiente de cumplimiento a cargo del optante.

El ámbito de aplicación de la resolución de los contratos en interés de concurso se ciñe, por expresa disposición del artículo 61.2 de la Ley Concursal, a aquellos contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento al momento de declaración de concurso tanto a cargo del concursado como de la otra parte.

La sentencia del Tribunal Supremo de 29 de junio de 2016, con cita de las de 12 de febrero de 2012, 19 de febrero de 2013, 27 de junio de 2013, 5 de septiembre de 2013, 11 de febrero de 2014, 25 de marzo de 2014, 12 de noviembre de 2014 y 12 de septiembre de 2015, señala que:

*"... la Ley Concursal no define qué debe entenderse por obligaciones recíprocas. Tampoco lo hace el Código Civil. Este se limita a regular el régimen de la constitución en mora en las obligaciones recíprocas en el último inciso del art. 1100, a prever que «la obligación imponga recíprocas prestaciones a los interesados» a la hora de establecer los efectos de la obligación condicional de dar en el art. 1120; a establecer que «la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe» en el art. 1124; y que «si el contrato fuere oneroso, la duda se resolverá en favor de la mayor reciprocidad de intereses» al regular la interpretación de los contratos, en el art. 1289.*

*Con base en esta regulación, esta sala ha declarado que la reciprocidad de obligaciones exige que cada una de las partes sea simultáneamente acreedora y deudora de la otra y que cada una de las obligaciones sea contrapartida, contravalor o contraprestación por depender la una de la otra. La reciprocidad no requiere equivalencia de valores, objetiva ni subjetiva, entre las dos prestaciones, pero sí que ambas tengan la condición de principales en el funcionamiento de la relación contractual de que se trate. Difícilmente cabrá advertir la condicionalidad entre una obligación principal y otra accesoria o secundaria.*

*La reciprocidad de los deberes de prestación puede ser advertida en la fase genética de la relación, esto es, en el momento de su nacimiento, con la perfección del contrato y la consiguiente creación de la regulación negocial. Pero, a los efectos del artículo 61 de la Ley Concursal, la reciprocidad debe existir en la fase funcional del vínculo y después de declarado el concurso. Se entiende que las obligaciones que tuvieron inicialmente aquella condición la pierden si una de las partes hubiera cumplido su prestación antes de aquella declaración, lo que determina que el crédito contra el concursado incumplidor sea considerado concursal. La razón de ello es que, durante la tramitación del concurso, la relación funciona, de hecho, igual que las relaciones que por su estructura original no eran recíprocas".*

Respecto de esta cuestión, que había sido suscitada por la demandada en la contestación a la demanda, la sentencia apelada se limita a afirmar que el contrato de opción de compra es un contrato bilateral pendiente de cumplimiento.

No compartimos esa afirmación.

El contrato de opción de compra, en principio es un contrato unilateral salvo que se pacte el pago de una prima en cuyo caso tiene carácter bilateral con obligaciones recíprocas.

Así lo destaca la jurisprudencia desde antiguo. La sentencia del Tribunal Supremo de 29 de octubre de 1993, con cita de la sentencia del Alto Tribunal de 13 de noviembre de 1992, ya perfilaba la opción de compra



como "... aquel convenio en virtud del cual una parte concede a otra la facultad exclusiva de decidir la celebración o no de otro contrato principal de compraventa, que habrá de realizarse en un plazo cierto, y en unas determinadas condiciones, pudiendo también ir acompañado del pago de una prima por parte del optante, así pues, constituyen sus elementos principales la concesión al optante del derecho a decidir unilateralmente respecto a la realización de una compra; la determinación del objeto, el señalamiento del precio estipulado para la futura adquisición y la concreción de un plazo para el ejercicio de la opción, siendo por el contrario elemento accesorio el pago de la prima"; como tiene dicho esta Sala "en el contrato de opción de compra, la compraventa futura está plenamente configurada, y depende del optante únicamente que se perfeccione o no ( Sentencias 16 de abril de 1979, 4 de abril y 9 de octubre de 1987, 24 de octubre de 1990 y 24 de enero, 28 de octubre y 23 de diciembre de 1991 )... y en principio, es cierto que el contrato de opción de compra tiene un carácter unilateral en la generalidad de los supuestos, y cuando se asigna un precio a la opción se le configura como bilateral, esto es la posibilidad de que se pueda establecer un precio individualizado, lo que se denomina prima en cuyo caso comporta también el carácter bilateral del contrato de opción".

La sentencia del Tribunal Supremo de 31 de julio de 1996, con cita de las de 21 de julio y 18 de octubre de 1993, señala que: "... el contrato de opción de compra, desde el punto de vista de las obligaciones que nacen del mismo (salvo el supuesto de que se haya estipulado el pago, por el optante, de una prima por la concesión de la opción) es un negocio unilateral, por cuanto sólo crea obligaciones para el optatario o concedente de la opción, el cual queda obligado a no disponer del bien ofrecido y a mantener la oferta..."

En similares términos, la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 2011 señala lo siguiente: «... a diferencia de la promesa de venta, el contrato de opción atribuye a la optante la facultad de ejercitar o no el derecho concedido, pronunciándonos en este sentido, entre otras muchas, en la sentencia 543/2008, de 17 de junio, que afirma: "en la opción, una parte atribuye a otra un derecho que permite a esta última decidir, dentro de un determinado período de tiempo y unilateralmente, la puesta en vigor del contrato; y la 552/2010, de 17 de septiembre que con cita de la 638/2008, de 2 julio, define a la opción como "convenio en virtud del cual una parte concede a otra la facultad exclusiva de decidir la celebración o no de otro contrato principal de compraventa, que habrá de realizarse en un plazo cierto, y en unas determinadas condiciones, pudiendo también ir acompañado del pago de una prima por parte del optante, constituyendo sus elementos principales: la concesión a éste (al optante) del derecho a decidir unilateralmente respecto a la realización de la compraventa, la determinación del objeto, el señalamiento del precio estipulado para la futura adquisición y la concreción de un plazo para el ejercicio de la opción, siendo por el contrario elemento accesorio el pago de la prima"; y en la 257/2011, de 6 de abril que afirma que "constituye un convenio en virtud del cual una parte concede a otra la facultad exclusiva de decidir la celebración o no de otro contrato principal de compraventa, quedando sujeto a los pactos que libremente hayan estipulado las partes de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1255 del Código Civil."».

Dada la caracterización de la opción de compra como un contrato unilateral (salvo que se pacte el pago de una prima), la jurisprudencia rechaza que puede resolverse por incumplimiento de conformidad con el artículo 1124 del Código Civil, que no es aplicable a la opción de compra ( sentencias de 1 de diciembre de 2011 y 8 de marzo de 2012 ), precisamente, porque no es un contrato generador de obligaciones recíprocas, o sólo puede resolverse muy excepcionalmente ( sentencia de 3 de noviembre de 2010 ).

En el supuesto de autos el contrato de opción de compra se pactó mediante el pago de un prima por lo que sí debe reconocerse su naturaleza bilateral generador de obligaciones recíprocas, para el concedente, la de mantener la oferta durante el plazo contractualmente pactado; y para el optante, el pago del precio de la opción, pero éste se abonó al tiempo de celebrarse el contrato por lo que desde ese momento sólo existían obligaciones pendientes a cargo del concedente.

En consecuencia, no cabe resolver el contrato de opción de compra en interés del concurso porque no estamos ante un contrato en el que al tiempo de la declaración de concurso existieran obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento tanto a cargo del concursado como de la otra parte.

No cabe confundir las obligaciones derivadas del contrato de opción con las del ulterior contrato de compraventa. En este sentido el Tribunal Supremo ha rechazado que el contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, sea generador de obligaciones recíprocas por el hecho de que contenga la opción de compra.

La sentencia del Tribunal Supremo de 29 de junio de 2016, entre otras muchas, señala que: "También sería insuficiente a tales efectos la obligación de transferir la titularidad del bien al arrendatario una vez que este ejercite la opción de compra y pague la cuota correspondiente al valor residual. Es una obligación de la arrendadora que tan solo nace en caso de que el arrendatario, después de haber pagado todas las cuotas, decida hacer ejercicio de ella. Esta compraventa no es un mero acto de ejecución del contrato de leasing, sino un negocio





*jurídico que exige nuevas declaraciones de voluntad, en este caso del arrendatario al hacer uso de la opción de compra."*

Las obligaciones derivadas del contrato de compraventa solo nacen en caso de que el optante ejercite la opción de compra, lo que exige la declaración de voluntad del optante de hacer uso de la misma.

A mayor abundamiento, la resolución en interés del concurso exige, por su propia naturaleza, que el contrato que se pretende resolver se encontrara vigente al tiempo de la declaración del concurso.

En el supuesto de autos, si la condición a la que se sometió la opción de compra no se cumplió por no incluirse todas las fincas como suelo urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado día 16 de junio de 2009 y publicado el 2 de julio de 2009, que es lo que mantiene la parte actora, el contrato debería entenderse resuelto, si, como parece, se trata en realidad de una condición resolutoria aunque se califique en el contrato de suspensiva, dado que éste desplegó sus efectos hasta el punto de pagarse la prima convenida. Aun cuando se considerase que se trata de una condición suspensiva, igual conclusión se alcanzaría a los efectos que aquí interesan. Incumplida la condición el contrato no llegó a desplegar efectos, por lo que no cabe solicitar su resolución.

Por el contrario, si como mantiene la demandada, aquí apelante, la condición se cumplió porque todas las fincas se incluyeron en el referido Plan General como suelo urbanizable, el optante debería haber ejercitado la opción de compra en el plazo de los treinta días siguientes a la publicación de la aprobación y al no haberlo hecho así el derecho de opción se habría extinguido.

Resulta por completo irrelevante para la resolución de la cuestión litigiosa el hecho de que, transcurrido un año desde la fecha en la que debe entenderse cumplida o incumplida la condición y, en su caso, expirado el plazo de ejercicio de la opción de compra y, en todo caso, con posterioridad a la presentación de la demanda ( artículos 410 y 413 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ), el concedente haya enajenado a un tercero las fincas objeto de una opción que debe entenderse resuelta o caducada por el transcurso del plazo para su ejercicio. Mucho menos cabe atribuir a ese hecho la consideración de muto disenso cuando lo que mantiene la demandada es que el derecho de opción ha expirado por el transcurso del plazo sin que fuera oportunamente ejercitado.

Por lo demás la parte actora, en realidad, pretende eludir la cuestión relativa al cumplimiento o incumplimiento de la condición y, en su caso, de la expiración del plazo para el ejercicio de la opción, para recuperar la prima satisfecha por la vía de solicitar la resolución del contrato en interés de concurso, cuando no es posible dado que el contrato ya está resuelto o extinguido, siendo el cumplimiento o incumplimiento de la condición la cuestión nuclear a decidir entre las partes como lo evidencia la propia demanda y las alegaciones de la actora en el acto de la vista, que no presta la menor atención al interés del concurso y centra todos sus esfuerzos en justificar el incumplimiento de la condición, lo que implicaría, de ser así, la devolución de la prima satisfecha pero con un fundamento que nada tiene que ver con la resolución del contrato en interés del concurso.

Los razonamientos anteriores determinan la estimación del recurso de apelación y la revocación de la resolución apelada para desestimar íntegramente la demanda.

**CUARTO** .- La estimación del recurso de apelación con desestimación de la demanda, determina la condena a la parte actora al pago de las costas ocasionadas en primera instancia de conformidad con el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Por otra parte, la estimación del recurso de apelación formulado por el demandado, conlleva que no proceda condenar al pago de las costas originadas por el mismo a ninguno de los litigantes, todo ello en aplicación del artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente y general aplicación,

## FALLO

En atención a lo expuesto, la Sala acuerda:

1.- Estimar el recurso de apelación interpuesto por la procuradora doña Gloria Teresa Robledo Machuca en nombre y representación de la entidad "**LÁBARO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**" contra la sentencia dictada con fecha 6 de marzo de 2014 por el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Madrid , en en el incidente concursal nº 229/10 del Concurso de acreedores nº 556/2008 del que este rollo dimana.

2.- Revocar dicha resolución y, en su lugar, desestimamos la demanda formulada por la mercantil "**GRUPO INMOBILIARIO TREMÓN, S.A.**" , representada por la procuradora doña Raquel Gómez Sánchez, contra la entidad "**LÁBARO GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**" , a la que absolvemos de todos los pedimentos de la demanda.



3.- Imponer a la parte actora las costas procesales causadas en primera instancia.

4.- No efectuar expresa imposición de las costas originadas con el recurso de apelación.

De conformidad con lo establecido en el apartado ocho de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial , procédase a la devolución del depósito, en su caso, consignado para recurrir.

Contra la presente sentencia las partes pueden interponer ante este Tribunal, en el plazo de los 20 días siguientes al de su notificación, recurso de casación y, en su caso, recurso extraordinario por infracción procesal, de los que conocerá la Sala Primera del Tribunal Supremo, todo ello si fuera procedente conforme a los criterios legales y jurisprudenciales de aplicación.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos los Ilustrísimos señores magistrados integrantes de este Tribunal.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ