



Roj: **STS 4972/1981 - ECLI:ES:TS:1981:4972**

Id Cendoj: **28079110011981100392**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **26/10/1981**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **CARLOS DE LA VEGA BENAYAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Núm. 390.-Sentencia de 26 de octubre de 1981.

PROCEDIMIENTO: Infracción de ley.

RECURRENTE: «Abella, S. A.», y «Nutrimax, S. A.».

OBJETO: Nulidad de compraventa.

FALLO: Desestima recurso contra sentencia de la Audiencia de Madrid de 21 de mayo de 1979 .

DOCTRINA: Contratos. Dolo, artículo 1.269 del Código Civil .

En el concepto de dolo del artículo 1.269 del Código Civil no sólo se comprende la insidia directa e inductora de la conducta errónea de la contraparte, sino también la reticencia dolosa del que calla o no advierte debidamente a la otra parte.

En la villa de Madrid, a 26 de octubre de 1981;

En los autos de juicio declarativo ordinario de mayor cuantía seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Madrid número 14, y en grado de apelación ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de dicha capital, por las entidades «Industrias Abella, S. A.»; «Nutrimax, S. A.», y «Lecheras Españolas, S. A.», domiciliadas, respectivamente, en Lugo, Alicante y Madrid, contra «Unión Alimentaria Sanders, S. A.», domiciliada en Madrid, sobre nulidad de contratos y otros extremos; autos pendientes ante esta Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en virtud del doble recurso de casación por infracción de ley interpuesto por las entidades «Industrias Abella, S. A.», y «Nutrimax, S. A.», representadas por el Procurador don Carlos Zulueta Cebrián, y por «Unión Alimentaria Sanders, S. A.», el Procurador don Manuel Oterino Alonso, y dirigidos por los Letrados don Luis Tejada González y don Antonio Pérez de la Cruz, no habiendo comparecido la parte recurrida.

RESULTANDO

RESULTANDO que el Procurador don Carlos de Zulueta Cebrián, en representación de «Industrias Abella, S. A.»; «Nutrimax, S. A.», y «Lecheras Españolas, S. A.», formuló ante el Juzgado de Primera Instancia de Madrid número 14 demanda de juicio declarativo ordinario de mayor cuantía contra «Unión Alimentaria Sanders, S. A.», sobre nulidad de contrato y otros extremos, estableciendo en síntesis los siguientes hechos: Que el objeto social de su representada «Nutrimax, S. A.», lo controla la industrialización y comercialización de productos alimenticios y la realización de cualquier operación relacionada con dichos fines, y el objeto social de su también representada «Industrias Abella, S. A.», era el sacrificio de reses de todas clases y reparación e industrialización de carnes y subproductos, así como la fabricación de embutidos y, en general, todo lo que representase la utilización de las reses sacrificadas y venta de todo ello, así como la actividad de lícito comercio que la sociedad considerase conveniente a sus intereses.-Segundo. Que de acuerdo con las actividades empresariales de sus nombradas representadas, otorgaron en Madrid el día 21 de diciembre de 1973 con la sociedad demandada un contrato de compraventa, cuyo objeto lo constituyó la compra de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la también sociedad anónima «Matadero



Frigorífico Asturiano, S. A., (Mafrasa)», por un precio de 25.708.025, al cambio de 128,50 pesetas; que entre otros pactos del convenio estaban los siguientes, que interesaba destacar: Que el valor de las acciones se haría efectivo por las compañías compradoras mediante la entrega al contado del 20 por 100 del precio total, en el acto de la formalización del contrato, y el 80 por 100 restante, en veinticuatro meses, mediante el pago de otras tantas letras de cambio, que se libraron a cargo de «Nutrimax» y se avalaron por las Compañías mercantiles «Industrias Abella» y «Centrales Lecheras Españolas»; que las Compañías compradoras de las acciones entregan en posesión de «Mafrasa», en la misma fecha del otorgamiento del contrato, haciéndose cargo tanto del matadero el mismo día ya citado, el 21 de diciembre de 1973; que la Compañía vendedora, y aquí demandada, manifestaba solemnemente a las compradoras que no existía ningún pasivo conocido de la misma distinto del reflejado en el balance de situación y nota complementaria del mismo, que en aquel acto se facilitaba, obligándose por tanto a liquidar a sus expensas las cantidades que pudieran surgir y a cuyo pago estuviera obligada «Mafrasa» con anterioridad a la fecha del contrato y que no se reflejaron en el balance y documentos antes citados. Que conforme a lo estipulado, sus representadas «Nutrimax» e «Industrias Abellas», pagaron en el mismo día de la formalización del convenio el 20 por 100 del precio total aplazado, que ascendía a la suma de 4.800.000 pesetas. Y «Nutrimax» aceptó las correspondientes letras de cambio, que fueron avaladas por «Industrias Abella, S. A.», y «Centrales Lecheras Españolas, S. A.»; letras que se habían venido pagando puntualmente, en sus correspondientes fechas, por un importe total hasta la presente fecha de 19.029.172 pesetas.- Tercero. Que sobre un solar de 40.000 metros cuadrados, de que era titular «Mafrasa», edificables y de excelente situación, sito en Tineo (Asturias), sobre el que existían las instalaciones del Matadero Frigorífico propiedad de «Mafrasa», se le asignaba al dicho solar un gran valor, atribuyéndoselo en pleno dominio a la sociedad compradora; teniendo este solar la posibilidad de ser edificado, por lo que la industria era susceptible de ampliaciones y modernizaciones mediante las inversiones adecuadas, lo cual la dotaba de un gran valor en el futuro; según todo ello resultaba de las manifestaciones de los vendedores, y cuyos extremos fueron creídos por la entidad compradora, pues si bien la entidad «Mafrasa» no podía acreditar más que pérdidas comerciales, prácticamente desde su constitución, al menos era dueña del inmueble referido, sobre el que podían desenvolver el futuro negocio, ya que otra cosa no existía.-Cuarto. Que sobre la nula actividad de «Mafrasa» y de sus constantes pérdidas mientras fue propietaria de la misma la entidad demandada, la actora no tuvo ninguna duda, y que si bien sus representados conocían la situación de «Mafrasa» en el orden económico, conocían también las dos posibilidades que en el aspecto industrial y comercial podía tener el futuro matadero de Tineo, una vez se le dotara de maquinaria moderna e instalaciones adecuadas, ya que su extensión de 40.000 metros cuadrados y dentro de una zona productora de ganado, le dotaba de un alto valor a los fines perseguidos.- Quinto. Que lo que no podían imaginar las entidades compradoras era el hecho insólito de que la citada sociedad «Mafrasa» ni era propietaria del solar referido ni lo había sido nunca. No pudiendo suponer los compradores que circunstancia tan esencial había sido disimulada por los vendedores mediante sus afirmaciones en sentido contrario, y que para convencer a los compradores les habían exhibido y entregado una escritura pública otorgada el día 6 de junio de 1967, en la que «Mafrasa» aparecía como compradora de la propiedad del inmueble, que además había inscrito a su nombre el 8 de agosto en el Registro de la Propiedad de Tineo.-Sexto. Que por tales extremos sus representadas no sólo formalizaron las correspondientes pólizas de adquisición de acciones de «Mafrasa», sino que además pagaron puntualmente el precio en la forma y plazos convenidos, y se apresuraron sus mandantes, puesto que este era su objeto, a realizar las obras de modernización y puesta a punto del matadero y a contratar el personal necesario; viéndose obligados a suspender tales obras al enterarse que no podían edificar sobre un solar adquirido de la sociedad vendedora, de la que éste no era propietario.-Séptimo. Que sobre situación tan grave se obligó a sus mandantes a interrumpir totalmente su programa de modernización y puesta a punto del matadero sobre un solar que siempre creyeron de propiedad de «Mafrasa», y en el que ya habían hecho fuertes inversiones, totalmente necesarias para reparar la maquinaria existente y poner en funcionamiento el matadero, mediante la compra de efectos, máquinas y capacitación de personal; y de todos cuyos gastos hacía mérito circunstanciado.-Octavo. Que además de los gastos que había reseñado en el apartado anterior se habían irrogado gravísimos daños y perjuicios a sus representadas «Industrias Abella» y «Nutrimax». Que la demandante «Centrales Lecheras Españolas, S. A.», no había satisfecho cantidad alguna y comparecía en el presente procedimiento a los efectos de que se declarase la nulidad del convenio y de los avales prestados para el pago de las letras de cambio citadas. Terminaba suplicando al Juzgado se dictase sentencia declarando nulo e ineficaz el contrato de 21 de diciembre de 1973 y que la entidad demandada estaba obligada a indemnizar y abonar a sus mandantes «Nutrimax, S. A.», e «Industrias Abella, S. A.», los demás gastos y los daños y perjuicios y que se declarasen asimismo nulos los efectos cambiarios que fueron avalados para su pago por sus mandantes; siendo las sumas de 7.012.385 pesetas la correspondiente a gastos y mejoras consignadas, y de 15.166.386 pesetas la correspondiente a daños y perjuicios.

RESULTANDO que admitida la demanda y emplazada la demandada entidad «Unión Alimentaria Sanders, S. A.», compareció en los autos en su representación el Procurador don Manuel Oterino Alonso, que contestó



a la demanda oponiendo a la misma en síntesis: Primero. Que estaba conforme con el correlativo.-Segundo. Que estaban disconformes con el correlativo, pues si bien eran ciertas las citas que contenía no estaba redactado de conformidad con el tracto negocial habido entre las partes.-Tercero. Que estaba totalmente disconforme con el correlativo, que suponía el completo desconocimiento de las sociedades demandantes de la región asturiana y en concreto del Municipio de Tineo, término donde estaba el matadero, pues éste no se encontraba en Tineo, sino a 500 metros del pueblo El Crucero, que a su vez distaba cuatro kilómetros de Tineo, y cuyo pueblo tenía 15 casas de aldea y la zona era de braña, y que por el término de braña no era un solar, sino un terreno rústico de pasto de verano, lo cual quería decir que era terriblemente frío en invierno, y que constituía un terreno rústico de montaña, que jamás sería solar, carente por tanto de valor en el presente y también en el futuro, y que se valoraba en la escritura a 200.000 pesetas, y como tenía una extensión de 40.000 metros, salía el metro cuadrado a cinco pesetas. Pudiendo afirmar categóricamente que en toda España no había calificación como solar de un predio cuyo metro cuadrado valiese solamente un duro.-Cuarto. Que estaba conforme con el correlativo de la demanda en cuanto a la exposición del ruinoso negocio que había sido para todos y que las demandantes lo conocían perfectamente, resultando extraño que si llegaron a conocer la calamitosa economía de «Mafrasa», no tuvieron en cambio acceso al dato de la situación jurídica del terreno, siendo su postura lógicamente una incongruencia. Que no era viable, ni nunca lo sería, instalar un matadero industrial en pleno monte de Asturias; además, y como constaba en la escritura pública de compraventa de fecha 6 de junio de 1967, y en virtud del cual el Ayuntamiento vendía a «Mafrasa» el terreno en el que se asentaría el matadero, y cuya escritura, al ser entregada por la sociedad demandada, había sido aportada por las propias demandantes, en la que se imponía la empresa explotadora del matadero las condiciones que se reseñaban en la propia escritura. Quinto. Que el correlativo era no sólo inexacto, sino además ingenuo, ya que las negociaciones fueron extensas en el tiempo y los presuntos compradores recibieron toda la documentación de «Mafrasa».-Sexto. Que conocida la situación jurídica de la finca, cabían para tan pequeño problema varias soluciones: permutar terrenos que allí sobraban, de la misma extensión; obtener una ocupación temporal, a la que ICONA accedería, por un módico canon que no llegaría a 15.000 pesetas; iniciar un expediente de desafectación de los terrenos, para lo cual la sociedad demandada ya en la iniciación de las conversaciones se ofreció incluso aportando sus propios Letrados y todo menos enmascarar un mal negocio en tal pequeña causa, intentando que los errores mercantiles de las sociedades demandantes fueron traspasados a la empresa demandada. Que un dato importante era el valor de los terrenos, de lo que no se hacía naturalmente mención en la demanda, y que eran de 200.000 pesetas, y su valor, según balance que constaba en autos, de 264.000 pesetas, oponiendo frente a ello el precio de compra de las acciones, por importe de 25.708,25 pesetas, que hacían unos porcentajes respectivos sobre el valor de la escritura y del balance, de 077 por 100 y de 1,2 por 100.-Séptimo. Que las denuncias que se citaban en el correlativo carecían de importancia, ya que había explicado fácilmente los fáciles remedios.-Octavo. Que el principio hipotecario de fe pública Registral actuaba con plena independencia del hecho de que el adquirente de su bien inmueble hubiera o no consultado el Registro de la Propiedad y de que efectivamente conociese su contenido, pues todo se producía legalmente, como si la consulta y subsiguiente conocimiento de la existencia o no de la carga hubiera tenido lugar; presuponiendo la Ley en todo caso que el adquirente conoce los términos de los asientos del Registro y que por tanto contrató confiado en ellos «a sabiendas» de su contenido. Terminaba suplicando al Juzgado se dictase sentencia que se desestimase íntegramente los pedimentos del suplico de la demanda, absolviendo expresamente de todos ellos a la sociedad demandada y declarando que era plenamente válido y eficaz en Derecho el contrato de 21 de diciembre de 1973, y condenando a las demandadas a las costas del juicio por temeridad y mala fe.

RESULTANDO que las partes evacuaron los traslados que para réplica y duplica les fueron conferidos, insistiendo en los hechos, fundamentos de Derecho y súplica de sus escritos de demanda y contestación.

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba, se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente y figura en las respectivas piezas.

RESULTANDO que unidas a los autos las pruebas practicadas, se entregaron los mismos a las partes por su orden para conclusiones, trámite que evacuaron en respectivos escritos, en los que solicitaron se dictase sentencia de acuerdo con lo que tenían interesado en los autos.

RESULTANDO que el señor Juez de Primera Instancia de Madrid número catorce dictó sentencia con fecha 3 de diciembre de 1977, cuyo fallo es como sigue: Que estimando en parte la demanda instada por las actoras «Nutrimax, S. A.», y desestimando íntegramente la reconvencción, de la que absuelvo a aquéllas, declaro: A), que es nulo e ineficaz el contrato de 21 de diciembre de 1973 por el cual las dos primeras nombradas actoras adquirieron por compra a la demandada las acciones representativas del capital social de «Matadero Frigorífico Asturiano, S. A., (Mafrasa)». b) Que la demandada está obligada a indemnizar y a abonar a las dos mismas primeras nombradas demandantes los gatos y mejoras realizadas en la cosa poseída, es decir, en el matadero de «Mafrasa» sito en Tineo (Asturias), inmuebles e instalaciones del mismo, con la facultad de



retener aquéllas la posesión de las cosas, acciones y patrimonio e instalaciones de «Mafrasa» hasta que se les indemnicen y abonen aquellos gastos y mejoras con los intereses legales. C) Que la demandada está obligada a indemnizar a las dos reiteradamente especificadas actoras los daños y perjuicios que, por consecuencia del otorgamiento del calendado contrato y de la posesión del patrimonio de «Mafrasa», se les han irrogado. D) Que son nulas las letras de cambio que, aceptadas y pagadas por «Nutrimax, S. A.», como parte del precio aplazado de la compraventa de las acciones de «Mafrasa», fueron avaladas por las dos restantes actoras, y nulos asimismo los avales prestados tanto respecto a dichas cambiales como a aquellas otras que, libradas a cargo de «Nutrimax, Sociedad Anónima», tuvieron por objeto pagar deudas de «Mafrasa», y en su consecuencia, condeno a la demandada: A) A restituir a «Nutrimax, S. A.», e «Industrias Abella, S. A.», el precio satisfecho por la compra de las acciones de «Mafrasa», ascendente a la suma de 25.708.25 pesetas, más los intereses legales fijados en cuanto a la suma de 23.829.172 pesetas, desde la fecha en que se presentó la demanda, hasta la fecha en que se haga la restitución, y para la cantidad restante, hasta el total del precio, desde las fechas en que se hicieron los respectivos pagos de las cambiales acompañadas al escrito de demanda, también hasta la fecha en que se haga la restitución. B) A indemnizar y a abonar a «Nutrimax, S. A.», y a «Industrias Abella, S. A.», la cantidad de 4.688.540,78 pesetas, por el concepto de gastos y mejoras a que antes se ha aludido, y la de 14.797.954,33 pesetas por el también declarado de daños y perjuicios. No hago expresa imposición de costas.

RESULTANDO que interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de Primera Instancia por la representación de la entidad demandada «Unión Alimenticia Sanders», y tramitado el recurso con arreglo a Derecho, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, integrada por los ilustrísimos señores don José María Salcedo Ortega, don José López Borrasca, don Fernando Méndez Vives, don Vicente Marín Ruiz y don Francisco Javier Ruiz dictó sentencia con fecha 21 de marzo de 1979, con la siguiente parte dispositiva: Que debemos estimar y estimamos parcialmente el recurso planteado por «Unión Alimentaria Sánders, S. A.», contra sentencia dictada de tres de diciembre de 1977, por el Magistrado Juez de Primera Instancia del número catorce de Madrid, la que revocamos en el particular pronunciamiento en el que se condena a la citada sociedad demandada, hoy apelante, a pagar a las demandadas y apeladas la cantidad de 14.797.954 pesetas, en concepto indemnizatorio de daños y perjuicios, en su lugar, condenamos a la repetida sociedad a que pague a las actoras, por el expresado concepto, la cantidad de 3.463.212 pesetas. Confirmamos la sentencia recurrida en los restantes pronunciamientos declarativos de condena, todo ello sin hacer expresa declaración sobre pago de costas causadas en ninguna de ambas Instancias.

RESULTANDO que el 28 de noviembre de 1979, el Procurador don Carlos de Zulueta y Cebrián, en representación de la entidad «Industrias Abella, S. A.», y «Nutrimax, S. A.», ha interpuesto recurso de casación por infracción de ley, contra la sentencia pronunciada por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, con apoyo en los siguientes motivos:

Primero. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, alegamos infracción de ley y de doctrina legal por violación del artículo 1.107, párrafo segundo, del Código Civil, en relación con los artículos 1.101, 1.102, ambos también del Código Civil, y con el párrafo primero del propio artículo 1.107 del mismo texto legal. La sentencia recurrida admite «que se ha producido la concurrencia de dolo grave, imputable a la vendedora e invalidante del contrato», y dice que por ello «el concepto de daño indemnizable se concibe en un sentido amplio, incluyendo en el mismo toda clase de lesión sufrida», pero después, no aplica las ineludibles consecuencias de tales declaraciones respecto de la indemnización de unos daños que no sólo eran lógica consecuencia del contrato invalidado, sino que eran previsibles y que fueron previstos por la demandada. La violación de la norma invocada es tanto más patente, ya que admite que se trataba de una industria inactiva de cerrarse el balance de 1973, y que en los ejercicios de 1971 y siguiente, se produjeron pérdidas, por lo que su reactivación por las compradoras «habría de exigir necesariamente una reestructuración de la empresa y nuevas inversiones». Todo lo cual requería la compra de maquinaria y la contratación de personal, cuyas indemnizaciones es obvio que son daños previsibles para quien vende lo que no es suyo, con pleno conocimiento de que se adquiere, para una finalidad concreta que en el caso del Matadero de Tineo era su explotación. Con ello, la sentencia recurrida indica en la violación del artículo 1.107, párrafo segundo, del Código Civil, es decir, de aquellos daños que aunque no fueran previstos ni se hubieran podido prever en el momento de la formalización del contrato, fueran consecuencia conocida de su falta de cumplimiento, entre los cuales habrá de incluir las indemnizaciones laborales, razón por la cual fueron especificados y admitidos por el Juzgado de Primera Instancia. La doctrina sustentada por la Audiencia no tiene además en cuenta que no estamos en presencia de un simple incumplimiento contractual, sino ante un incumplimiento por dolo, es decir, ante una conducta engañosa de la demandada, que ha causado una transgresión jurídica y un resultado deliberadamente perjudicial. De ahí que como sujeto activo de dicha conducta antijurídica la demanda responde, tanto de los daños y perjuicios previstos, como de «todos los que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento». No se compadece con esta doctrina la sentencia que impugnamos, que después de admitir la existencia de un dolo grave, rechaza de forma terminante la



indemnización de los perjuicios causados por pagos de salarios e indemnizaciones al personal contratado incluso antes del 4 de diciembre de 1974) para prestar su trabajo en el Matadero de Tineo, como consecuencia precisamente de su adquisición. Se equivoca la sentencia recurrida cuando manifiesta que «se infiere una desconexión en la situación patrimonial y en la actividad negocial de la empresa (sin que se haya demostrado la incidencia de aquélla sobre ésta)». Y se equivoca además por la sencilla razón de que esta demostración no incumbe a la víctima del dolo civil, a la que basta con probar que el daño no hubiera surgido sin el hecho que obliga a la indemnización. Esto es así porque la acción que se ejercita -y prospera- determina un amplio resarcimiento como consecuencia de lo que se ha venido llamando el carácter antijurídico o inmoral del dolo, que es la base de un resarcimiento en grado máximo, en cuanto abarca los daños y perjuicios previsibles e imprevisibles y no puede en modo alguno ser moderado por el Juez, ya que tal facultad está implícitamente sustraída a su arbitrio por la legislación civil». Y este es el mandato del artículo 1.107, párrafo segundo del Código Civil, que la sentencia impugnada infringe, por lo que debe ser casada.- Segundo. Al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, alegamos infracción de ley, por error de hecho en la apreciación de las pruebas, que resulta de documentos auténticos que demuestran la equivocación del Juzgador. La sentencia de la Audiencia estimó parcialmente el recurso planteado por «Unión Alimentaria Sanders, S. A.», contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número catorce de los de Madrid, y revocó ésta en el particular pronunciamiento al que hemos aludido anteriormente. Tal pronunciamiento lo basa en el razonamiento contenido en el Considerando décimo, en el que rechaza los pagos de salarios o indemnizaciones al personal y gastos por tramitación del expediente de regulación de empleo, puesto que, dice, entre ellos y el incumplimiento contrario, no existe el necesario nexo causal y «así lo demuestra la documentación aportada por las sociedades adoras, que si ya en la carta de 4 de diciembre de 1974 fueron advertidas por la demandada de que los terrenos no eran propiedad de la Compañía, en enero siguiente y meses sucesivos mantiene su plantilla oscilando en treinta y siete o cuarenta empleados, y es sólo en 27 de junio de 1975 cuando solicita de la Delegación de Trabajo el cierre de la industria y el despido de la plantilla total, previo pago de las indemnizaciones fijadas por esta Delegación». Pues bien: la argumentación reseñada incide en error de hecho en la apreciación de la prueba que resulta de documentos auténticos obrantes en autos, que declaran y acreditan de forma indubitada todo lo contrario.- Tercero. Al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, alegamos infracción de ley por error de Derecho en la apreciación de las pruebas, con violación de los artículos 1.232 y 1.234 del Código Civil. Al igual que los documentos auténticos, resulta también acreditada la infracción de ley por error de Derecho en la apreciación de la prueba en cuanto la Sala ha desconocido la previa valoración legal de una norma preestablecida, como es la contenida en el artículo 1.232 del Código Civil, ya que la demanda a través de los escritos formulados en el pleito, y en las pruebas practicadas ha venido admitiendo de pleno y no discutiendo los gastos e inversiones relativos al personal contratado para poner en marcha y explotar en su día el matadero de Tineo; y por tanto ha reconocido los daños reclamados por el pago de los salarios, indemnizaciones, cuotas de la Seguridad Social y expediente de regulación de empleo. Y esta actitud, debida al conocimiento propio y directo de la empresa demandada sobre la realidad de los daños en cuestión, se patentizó de forma explícita en el escrito de conclusión que se allana en tan importante extremo a lo alegado por mis representadas, las sociedades demandantes. Así lo puso de manifiesto el Juzgado de Primera Instancia, al valorar estos actos propios de autenticidad irrefutable, a efectos de casación, y al relacionarlos tal como ha exigido una reiterada jurisprudencia, con los demás medios de prueba. Pero no lo hizo. Por el contrario, fue la propia demandada la que puso de relieve en sus manifestaciones y en sus escritos y actos que conocía la serie de costos, «las fuertes inversiones», «el inmenso coste...» que suponía la puesta en marcha del Matadero de Tineo. Ante estas sucesivas manifestaciones, es inexplicable que la sentencia, al referirse a las enormes pérdidas ocasionadas por el mantenimiento y cese de los obreros, hable de que «la plantilla hubiera podido producir algún beneficio», en contra de lo abiertamente confesado por la demandada.- Cuarto. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, alegamos infracción de ley y doctrina legal por aplicación indebida del artículo 1.253 del Código Civil, en relación con los artículos 1.249 y 1.107, ambos del Código Civil. El Considerando diez del fallo, declara probado el hecho de que las sociedades actoras -advertidas por la demandada el 4 de diciembre de 1974, respecto al hecho de que los terrenos vendidos no eran propiedad de la Compañía «Mafrasa»- hasta el 27 de junio de 1975 no solicitaron el cierre de la industria y el despido de la plantilla, previo pago de las indemnizaciones fijadas por la Delegación de Trabajo. De ello deduce la Audiencia una desconexión entre la situación patrimonial y la actividad negocial de la empresa, ya que la actividad de la plantilla «pudo haber producido beneficios». Con ello infringe, por aplicación indebida, el artículo 1.253 del Código Civil. Y esto es así porque con independencia de que la prueba documental y las demás acreditan lo contrario, es decir, que hubo pérdidas, el enlace preciso y directo entre el hecho demostrado y el que la sentencia trata de deducir no existe en el presente caso, por lo que incide la resolución impugnada en la infracción de ley que invocamos, desconociendo la doctrina de este Alto Tribunal. Porque es evidente que el hecho de que transcurrieran cinco meses desde que la demandada advirtió que los terrenos no eran propiedad de «Mafrasa» hasta que se solicitó el cierre de la industria, no implica, de la forma precisa y directa exigida por la Ley, que la actividad negocial de la empresa se desconecte de su



situación patrimonial; ni muchos menos que la actividad de la plantilla pudiera haber producido beneficios. Por tanta, no es posible rechazar el concepto indemnizatorio por pagos al personal, habida cuenta, además, de que el casto reclamado se hubiera producido prácticamente igual, si se hubiese instado en enero de 1975 el expediente de regulación de empleo, puesto que la tramitación hubiera durado un tiempo análogo y las minutas y costas hubieran sido las mismas. En realidad, lo que ocurre es que la Sala de Instancia olvida que el enlace preciso y directo entre el hecho base -el negocio doloso- y aquel otro que deduce -la inexistencia de pérdidas tan cuantiosas como son las de indemnizaciones al personal-, es contrario a la propia naturaleza de la acción de dolo que se ejercita y prospera y a las reglas del criterio humano, ya que es indudable que de no existir el primero no puede producirse la consecuencia inexcusable de los daños, y la falta de enlace entre el hecho base y la declaración de la sentencia, es más acusada si se tiene en cuenta que la propia sentencia, después de reconocer las pérdidas durante los ejercicios anteriores a la venta del matadero, declara «que la reactivación de la industria por las compradoras haba de exigir necesariamente una reestructuración y nuevas inversiones», por lo que resulta absurdo deducir que en los primeros meses de contratación del personal y cuando se estaba reestructurando la empresa, «verosímilmente la actividad de la plantilla pudiera producir algún beneficio», conclusión ésta manifiestamente incongruente con la premisa sentada y con los razonamientos anteriores.- Quinto. Al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, alegamos infracción de ley y de doctrina legal por interpretación errónea de los artículos 1.101, 1.102 y 1.107, párrafo segundo, del Código, y con los artículos 7, 8, 10 y 11 y concordantes del Decreto 3.090 de 2 de noviembre de 1962, y artículos 1, 3, 4 y 5 de la Orden de 18 de diciembre de 1972, por la que se regula el procedimiento de los expedientes de extinción, suspensión o modificación de la relación jurídico-laboral. La indemnización de los daños y perjuicios, dada la naturaleza de la acción de dolo, debe ser total. Pero a efectos hipotéticos, la sentencia recurrida debe ser anulada y casada, por no interpretar correctamente los preceptos que invocamos en este motivo, que se articula con independencia de los anteriores. En efecto: una reiterada jurisprudencia viene declarando que la base de la indemnización que conceden los artículos 1.101 y 1.102 del Código Civil, es la existencia real de perjuicios causados por el incumplimiento de la obligación. La declaración de la Sala de la Audiencia no toma en consideración las normas laborales que impiden el despido sin la tramitación del oportuno expediente, y cuyo obligatorio cumplimiento había de observarse al poner fin a las relaciones de los empleados y obreros con «Mafrasa». Es obvio, pues, que con arreglo a los preceptos invocados y a la doctrina de la sentencia recurrida las cantidades fijadas en la demanda son las indemnizaciones pagadas a los despedidos, los gatos y minutas del expediente de regulación de empleo, los pagos a la Seguridad Social, al menos hasta diciembre de 1974, y los pagos por sueldos y liquidaciones de las partes correspondientes y pagas extraordinarias, que ascienden a la cantidad de 3.882.666 pesetas, hasta diciembre de 1974, todo lo cual suma un total de 5.963.776 pesetas con 90 céntimos. La cesación de la industria autorizada legalmente por las pérdidas acreditadas en el expediente de regulación de empleo y las propias declaraciones de la Audiencia sobre el dolo determinan que los daños deban indemnizarse en su totalidad. Pero lo que resulta indiscutible es que la indemnización de los perjuicios causados durante todo el período de tiempo que subsistió el dolo debe ser ineludible.

RESULTANDO que el 29 de noviembre de 1979, el Procurador don Manuel Oterino Alonso, en representación de la entidad mercantil «Unión Alimentaria Sanders, S. A.», interpuso también recurso de casación por infracción de ley contra la anterior sentencia dictada por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, con apoyo en los siguientes motivos:

Primero. Por el cauce del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, denunciamos infracción, por el específico concepto de aplicación indebida, del artículo 1.270, párrafo primero, del Código Civil, en relación con los 1.265, 1.269 y 1.300 del propio Código y en relación también con una copiosa doctrina legal dimanante de sentencias de esta Sala que citamos a continuación. La sentencia recurrida imputa a esta parte conducta dolosa en su aspecto negativo o por omisión, al no haber informado al comprador, teniendo la obligación de hacerlo, de la especial afección jurídico administrativa que pesaba sobre el solar adquirido, es virtud del contrato cuya nulidad de adverso se postula. Lo que interesa ahora dejar sentado es si el pretendido silencio de mi parte es o no suficiente para configurar una conducta dolosa desencadenante de las graves consecuencias previstas en el artículo 1.270 del Código Civil, que la Sala de Instancia invoca y aplica como piedra angular de la resolución que se combate. Nosotros aceptamos de grado, con la resolución que se combate, que cabe hablar de conducta dolosa cuando al contratar maliciosamente se oculta algo que, de ser conocido por la contraparte, le hubiera inducido, sin duda, a apartarse del contrato. Es esta una fecunda y equitativa construcción jurídica a la que ha llegado la Sala de la que es reciente exponente, entre otras, la sentencia de este Alto Tribunal de 21 de junio de 1978. En lo que ya hemos de discrepar abiertamente con la resolución combatida, es en que pueda hablarse de dolo omisivo, cuando lo que se dice ocultado son circunstancias, aspecto o vicisitudes del objeto contractual que constan reflejadas en oficinas o registros públicos de tanta trascendencia, como el Registro de la Propiedad. Consta en autos que al tiempo de adquirir las entidades compradoras las acciones de «Mafrasa» y -con ellas- el solar integrante de su patrimonio, se hallaba inscrita y vigente en el Registro de la Propiedad a cuyo distrito pertenecía la finca



en cuestión, una anotación preventiva, practicada al amparo del artículo 11, apartado segundo, de la Ley de Montes, expresiva de la especial situación jurídico-administrativa que afectaba al predio, asiento registral éste, ciertamente provisorio, pero que, cualquiera que fuese su ulterior suerte, debía, al menos, servir para prevenir de la singularidad de la situación a quien hubiera tenido interés mínimo en consultarlo; máxime en el marco de un sistema registral que - como el nuestro- se apoya en el llamado principio de publicidad material, en su aspecto positivo, formulado mediante la máxima «se presume que el contenido de los libros del Registro es conocido por todo, y no podrá invocarse su ignorancia», precepto recogido específicamente en el artículo 2.º del Reglamento del Registro Mercantil. Pues bien, al discurrir sobre estos extremos la sentencia de Instancia se muestra indiferente sobre ellos, diciendo que la conducta dolosa que se imputa a la demandada «no quedó purificada mediante anotación preventiva, practicada al amparo del artículo 11-2 de la Ley de Montes, puesto que cualquiera que sea la fuerza y eficacia de la publicidad registral sobre la sociedad hoy demandada (mi representada), recaía la específica obligación de informar a las compradoras...». Sobre el error, afirma el Considerando segundo de la citada sentencia: «El error, sobre ser esencial y determinante de la declaración de voluntad, habrá de resultar excusable, a pesar de que el Código Civil no lo establezca, a diferencia de lo que ocurre en algún Ordenamiento de Derecho Foral (Compilación Navarra, Ley 19, segunda), pues se entiende que el principio de responsabilidad negocial entraña el deber de informarse por razones de seguridad jurídica, a las que responde la máxima «Vigilantiubus et non errantibus iura succurrunt». Y añade el Considerando tercero que «al estudiar el error en el consentimiento, la doctrina jurisprudencial ha fijado pautas de valoración, que cabe sintetizar así: ..Tercera, a) Los principios de responsabilidad y de protección de la «bona fides» y a la seguridad del comercio jurídico, no consienten que sea invocado para anular la declaración de voluntad un error evitable con normal diligencia. Aunque afirmada a propósito del error, la comunidad de esta doctrina con el dolo no puede ofrecer duda alguna, pues basta tener en cuenta que el dolo tiene que desembocar necesariamente en un error, que sólo se caracteriza por ser provocado. Precisamente, sobre ese error provocado por el dolo advierte la doctrina científica que «debe exigirse al mismo el requisito de la inexcusabilidad, ya que en otro caso no habría dolo, porque el que lo sufre hubiera podido superar con la diligencia ordinaria la insidia de que era objeto». Pero la sentencia que venimos refiriendo se ocupa también del dolo, en su especie omisiva, que la decisión impugnada, y luego casada por estimación del recurso, creía ver en el hecho de haberse vendido un edificio callando el vendedor la circunstancia de hallarse aquél declarado administrativamente en ruina. Sin embargo, el Tribunal Supremo niega que una tal reticencia pueda constituir dolo invalidante, es incuestionable que la notoria vetustez del edificio y la misma descripción de lo enajenado denotan con toda evidencia el nulo valor de la edificación y la realidad de la ruina desde el punto de vista arquitectónico, con independencia de lo que pudiera constar en los Registros administrativos, cuyo contenido puede conocer el comprador de haber observado un mínimo de diligencia». Es perfectamente clara y tiene su más pertinente aplicación en los casos, como el presente, de reticencia que se reputa de dolosa. El dolo ha de caracterizarse por la intención o ánimo (elemento subjetivo) y por la realización de medios adecuados (comportamiento objetivo); pero ello en relación a la normal diligencia y al normal buen sentido de que el contratante debe estar provisto, para que la confianza de éste sea tutelable, pues la buena fe es protegida siempre que no esté constituida por negligencia o ignorancia, que evidentemente no puede justificar la anulación del contrato. En el presente caso, ha faltado esa diligencia, de cuyo examen no se puede prescindir, y que la sentencia impugnada ha despreciado pura y simplemente. Este mínimo criterio de diligencia media obliga a presumir que las sociedades compradoras podían haber recabado la información de que se trata mediante la simple consulta en el Registro, siendo a ellas a quienes incumbía el «onus» de probar que, por bien determinadas circunstancias, no les fue posible («in concreto») obtener tales informaciones. De todo ello ha prescindido inexplicablemente la sentencia recurrida.

Segundo. Al amparo del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción, en concepto de interpretación errónea, del artículo 15, primero, de la vigente Ley de Montes. La sentencia recurrida establece, como premisa determinante del fallo, que en la fecha de la compraventa la finca base de la litis «no pertenecía al patrimonio de "Mafrasa", lo que a su vez deriva de la Orden dictada en 2 de junio de 1971 por el Ministerio de Agricultura aprobando el deslinde, invocando además en apoyo de ello el dictado del artículo 15 de la Ley de Montes. Semejante razonamiento, sin embargo, se construye sobre una interpretación del indicado precepto que es absolutamente errónea, y basta la demostración de este error para evidenciar la falsedad de la premisa sobre la que se asienta el fallo recurrido. La sentencia que aquí se impugna no ha tenido empacho en afirmar que de ella no era propietaria porque se había dictado la Orden Ministerial aprobatoria del deslinde. El error que así se comete sobre el alcance y efectos del deslinde administrativo es tan decisivo que, habiéndose elevado a premisa esencial de todo el razonamiento, debe determinar la casación de la sentencia impugnada, pues mal puede reputarse ocultación dolosa la que se hace de lo que no existe.

Tercero. Al amparo del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, infracción por violación, en su aspecto negativo de inaplicación, del artículo 14 b) de la Ley de Montes. Declarando la falta de propiedad en la vendedora sobre la base de la Orden Ministerial aprobatoria del deslinde, la sentencia de Instancia ha desconocido el precepto, que debió aplicar y no aplicó, del artículo 14 b) de la Ley de Montes. Todo lo



cual explica que el asiento de inscripción a favor de «Mafrasa» no ha sido cancelado nunca, sino que lo que precisamente se ha cancelado es la anotación preventiva del citado expediente, con la consiguiente presunción del artículo 97 de la Ley Hipotecaria .

Cuarto. Por el cauce del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , infracción por violación, en su aspecto negativo de inaplicación, del artículo 38, párrafo primero, en relación con el artículo primero, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria . Establece la sentencia recurrida no sólo que la Orden Ministerial aprobatoria del deslinde había privado a «Mafrasa» de la propiedad, sino que la había despojado de la posesión del terreno sobre el que se asienta el matadero. Nada más contrario de la realidad de los hechos acreditados en autos. Por más que se hubiera dictado la Orden Ministerial, lo cierto y decisivo es que, vigente la inscripción a favor de «Mafrasa», esa sociedad se halla protegida por el principio de legitimación que en la norma hipotecaria se contiene, y al no apreciarlo así la sentencia recurrida, ha cometido la infracción que se denuncia.

Quinto. Al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por error de hecho en la apreciación de la prueba. Para llegar a la declaración de nulidad del contrato por dolo, parte la sentencia recurrida del presupuesto de que a la Compañía vendedora le era conocida - y ocultó- la circunstancia de no ser propietaria del terreno con anterioridad a la venta. Y este conocimiento lo deduce la sentencia del hecho de que la Orden del Ministerio de Agricultura de 23 de abril de 1971, que aprobó el deslinde, fue «notificada a "Mafrasa"». Mas ello resulta rotundamente desmentido por la certificación expedida por leona, en la cual se declara que «no existe constancia en el repetido expediente de deslinde del monte número 331 de comunicaciones directas a la mentada sociedad «Mafrasa». Y esta declaración terminante sobre la falta de notificaciones demuestra la equivocación evidente del Juzgador, que al desconocer el contenido del citado documento, ha incurrido manifiestamente en el error de hecho que se denuncia.

Sexto. Al amparo del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por error de Derecho en la apreciación de la prueba, al haberse vulnerado el precepto contenido en el artículo 1.228 del Código Civil . B) Desarrollo. Para llegar a la determinación de la concurrencia de dolo en la celebración del contrato, y consiguiente declaración de nulidad del mismo, parte la sentencia recurrida del presupuesto de que, en la fecha de la compraventa de las acciones, el terreno sobre el que se hallaba el matadero industrial no pertenecía al patrimonio de «Mafrasa». Y este dato lo da por cierto la sentencia. Mas al tener en cuenta sólo una parte de esta declaración contenida en el documento privado de referencia, la decisión recurrida vulnera lo preceptuado por el artículo 1.228 del Código Civil , concerniente a la valoración de la prueba.

RESULTANDO que admitido el recurso e instruidas las partes recurrentes, se declararon los autos conclusos y se mandaron traer a la vista con las debidas licitaciones.

Visto siendo Ponente el Magistrado don Carlos de la Vega Benayas.

CONSIDERANDO

CONSIDERANDO que el tema propuesto en las Instancias y resuelto por las respectivas sentencias, reside en la acción de nulidad del contrato verbal de compraventa convenido en 23 de diciembre de 1973 entre «Industrias Abella, S. A.», y «Nutrimax, Sociedad Anónima», como compradoras, y «Unión Alimentaria Sanders, S. A.», como vendedora, ésta como dueña del negocio o empresa de la «Sociedad Anónima Matadero Frigorífico Asturiano (Mafrasa)», mediante la transmisión de la totalidad de las acciones de esta última, entre cuyos elementos patrimoniales figuraba el terreno o porción de monte de cuatro hectáreas en discusión, verdadero motivador del pleito entre las partes, singularmente por que las sociedades compradoras mantenían y mantienen que no figuraba tal terreno en el patrimonio social de la sociedad vendedora, al estar integrado en un monte público, según Orden Ministerial de 23 de abril de 1971, extremo ocultado a las compradoras, quienes por ello sostuvieron la nulidad de la compra por dolo eficiente o causante, tesis que fue admitida por la sentencia impugnada al declarar la nulidad del contrato, confirmatoria de la del Juez de Primera Instancia, bien que con la salvedad de rebajar sustancialmente el «quantum» de la petición de daños y perjuicios a cargo de las vendedoras.

CONSIDERANDO que por haberse recurrido en casión por ambas partes, interponiendo sendos recursos, las sociedades compradoras, por lo que respecta a la minoración del «petitum» económico aludido, y la vendedora en cuanto a la totalidad del fallo recaído, por sostener la licitud del negocio habido entre ellas, parece conveniente, y así procede hacer, examinar ambos por separado, si bien con prioridad el de la demandada, vendedora condenada, dada la incidencia que su solución pudiera tener en la del interpuesto por la otra.

CONSIDERANDO que, a tal efecto, en el recurso propuesto por «Unión Alimentaria Sanders, S. A.», se alega en su primer motivo -al amparo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil - la indebida aplicación del artículo 1.270, en relación con los 1.265 , 1.269 y 1.300, todos del Código Civil , con



la pretensión de demostrar que el dolo que se reprocha por la Sala de Instancia a su conducta contractual en el momento del pacto, es decir, el de no haber informado correctamente a las otras partes, está invalidado o enervado por el conocimiento que las compradoras tenían de la situación jurídica del terreno en cuestión, conocimiento presumible en virtud de la constancia en el Registro de la Propiedad de una anotación preventiva ordenada por la Administración al amparo del artículo 11, apartado segundo de la Ley de Montes , relativa a un deslinde que afectaba a la situación del terreno discutido como presuntamente incluido en monte público, lo que viene a indicar -siempre según la recurrente- que las compradoras no podían alegar ignorancia, error inducido o al menos la buena fe exigible como componente de una situación psicológica de víctima inocente en la contratación, que les legitimara para entablar la acción de nulidad, dado que, ante la maniobra de dolo reticente que pudiera ser la del caso, debiera haber reaccionado con la exigible diligencia, como pudo hacer sin más que acudir al Registro, con publicidad material operante, según doctrina de esta Sala, o bien actuar diligentemente, en vista de su error evitable -pudo conocer y no lo hizo-, según doctrina que cita de la sentencia de esta Sala de 21 de junio de 1978 , dictada en un supuesto de error en compra de edificio notoriamente ruinoso.

CONSIDERANDO que antes de entrar en la decisión sobre el motivo expuesto, precisa hacer constar que la sentencia recurrida hace declaración expresa y terminante de que la sociedad vendedora sabía que el terreno o inmueble en cuestión no le pertenecía al momento del contrato, no obstante lo cual exhibió e indicó a los compradores la escritura pública de venta del terreno por parte del Ayuntamiento de Tineo a «Mafrasa» de 6 de junio de 1967 y calló y omitió la existencia del expediente de deslinde administrativo y la de la Orden Ministerial de 24 de abril de 1971 - publicada en el «Boletín Oficial de la Provincia» en 17 de septiembre de 1971- que atribuía el inmueble o terreno al monte número 331 del catálogo de utilidad pública; hechos que, pese a admitir también que la vendedora había advertido verbalmente que los terrenos no eran de su propiedad, constituían claramente el supuesto de dolo causante del daño por omisión o dolo negativo, manifiesto también en la constancia del terreno en el balance exhibido a las compradoras.

CONSIDERANDO que así los hechos y apreciación judicial, es claro que el motivo no puede prosperar por las siguientes razones: a) Porque en el concepto de dolo que da el artículo 1.269 del Código Civil no sólo se comprende la insidia directa e inductora de la conducta errónea del otro contratante, sino también la reticencia dolosa del que calla o no advierte debidamente (sentencias de 6 de junio de 1953 , 7 de enero de 1961 , 20 de enero de 1964) a la otra parte, poniéndola en la misma situación invalidante de su consentimiento, o, como decían las Partidas (Partida 7, 15, una), «de manera que non se jueude orne guardar del engaño», lo que pugna con el deber de informar exigible por la buena fe (artículos 7.º, primero , y 1.258 del Código Civil), b) Porque la apreciación de los hechos responde a esa descripción del dolo reticente, no otra que la de la ambigüedad de la vendedora, que no obstante decir que no es dueña, luego lo contradice mostrando una escritura pública de propiedad, y después oculta una Orden Ministerial que, de haber sido notificada (es del año 1.971, y el contrato, de 1973) y conocida por las compradoras, otro hubiera sido el convenio, c) Porque la noción del dolo carga su acento, en cualquiera de sus formas, en la conducta «insidiosa» (artículo 1.269 del Código Civil) del agente, en la maquinación o astucia, activa o pasiva, por acción o por omisión, del que induce al otro a contratar, no en el error inducido de éste, independientemente de que esta situación psicológica se de o no en él, dadas las diferencias y consecuencias distintas entre los dos vicios del consentimiento, error y dolo, d) Porque en ese sentido la maquinación insidiosa es independiente de la actitud de la parte afectada (en el recurso se habla de «candidez»); es decir, porque no se puede ni se debe premiar la mala fe insista en el dolo so pretexto de la confianza ajena, calificando a ésta de ingenuidad («simplicitas»), como si el Derecho debiera ser más el protector de los asuntos que el defensor de los confiados, concepto o conductas que no pueden equipararse a los de diligencia o negligencia (y ahí sí que «vigilantibus non dur-mientibus iure succurrunt») como pautas que el Derecho ha de valorar otorgando su protección al hombre cuidadoso frente al negligente, y evidente resulta aquí que no puede calificarse de negligencia o simplicidad la actitud de las compradoras, que se aquietan y confían, como cualquier hombre razonable, ante el dato de una escritura pública de propiedad, en sí constituyente de fe pública; y e) En fin, porque, consecuentemente, no se puede tildar a la sentencia recurrida de indebida aplicación del artículo 1.270 del Código Civil , primero, porque su calificación de dolo grave o causante es correcta, y correcta también su no estimación de conducta pareja en las compradoras, lo uno porque la maquinación descrita les indujo a contratar y pagar el precio, y lo otros, porque así se deduce y resulta de la actitud de aquéllos, no implicativa ni de error inexcusable ni de mala fe, todo ello aparte de recaer la maquinación en una parte fundamental del patrimonio social objeto del contrato.

CONSIDERANDO que en el motivo segundo se alega, al abrigo del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , la interpretación errónea del artículo 15, primero, de la Ley de Montes , relativo a la reserva jurisdiccional tocante al tema de la propiedad en los supuestos de deslinde -que no la prejuzga-, pero que tampoco puede ser estimado por no ser cierta la alegación que en recurso se hace respecto a que la Sala de Instancia se basó, «como premisa determinante del fallo», en el aludido artículo 15 de la Ley de Montes , ya



que lo que dice literalmente dicha Sala (Considerando quinto) es que «el deslinde, aprobado y firme, declara, con carácter definitivo, el estado posesorio, a reserva de lo que resulte del juicio ordinario declarativo de la propiedad», con lo cual está diciendo claramente que no funda su fallo ni en el artículo 15 citado, puesto que se atiene a su texto literal (artículo 3.º del Código Civil), ni en la Orden Ministerial tan citada, en tanto en cuanto, además, que el hecho fijado relativamente a la circunstancia decisiva de no ostentar la propiedad del terreno la sociedad vendedora, no lo obtiene de esa disposición, ni de esa orden de deslinde y atribución al monte público del terreno, sino de otros elementos probatorios, tal el propio conocimiento, ocultado, de la vendedora.

CONSIDERANDO que, «mutatis mutandi», cabe decir lo propio para desestimar el motivo tercero, en el que se aduce inaplicación del artículo 14 b) de la citada Ley de Montes , que en los expedientes de deslinde salva los títulos de dominio inscritos en el Registro de la Propiedad, tal el caso de autos, en el que todavía persiste viva la inscripción de propiedad a favor de «Mafrasa» por caducidad de la anotación del embargo administrativo, pero que es cuestión que en nada afecta al tema y resolución impugnada, que se limita a declarar la nulidad de la venta de un terreno no perteneciente a la vendedora, sin realizar pronunciamiento alguno en cuanto a su constante tabular, como después se verá al estudiar el motivo cuarto.

CONSIDERANDO que, en efecto, en el motivo cuarto, también por la vía del número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , se denuncia como error «in iudicando» la inaplicación del artículo 38, primero, en relación con el primero, párrafo tercero, ambos de la Ley Hipotecaria , con lo que no se hace más que insistir en una acusación inviable, porque los efectos de tal normativa registral podrán en su caso afectar a la Administración, al respecto de la presunción legitimadora del Registro en tanto no inste la cancelación del asiento de propiedad a nombre de «Mafrasa», ltima inscrita, pero lo que no puede decirse es que la sentencia recurrida desconociera tal precepto o le dejara sin aplicación o validez en el caso discutido, puesto que -menester es insistir en ello- no hizo declaración alguna ni decidió sobre la titularidad registral, ni en ella se basó o fundó para afirmar, negando el Registro, que la transmitente no era propietaria real, material, del terreno afectado, es decir, que sin desconocer la eficacia registral de la inscripción, todavía no cancelada, lo que hizo no fue sino revolver el Derecho Civil en pugna según datos extrarregistrales, entre ellos la propia admisión de la vendedora de no ser propietaria, razón por la cual su conducta como recurrente no aparece ajustada a la buena fe al pretender su amparo en un principio de Derecho formal hipotecario (el de legitimación del artículo 38) y alegar ahora una titularidad registral que no respondía -según propia admisión- a la realidad civil o material, aunque no olvide añadir que se trata de una presunción legitimadora «iuris tantum», como si aquí se tratara, cosa que no es cierta, del ejercicio de una acción contradictoria del dominio inscrito (párrafo segundo del artículo 38).

CONSIDERANDO que igualmente deben ser desestimados los dos últimos motivos, quinto y sexto, al amparo ambos del número séptimo del artículo 1.692, el primero por error de hecho y el segundo por el de Derecho, el uno porque el documento que se cita como auténtico no reúne tal condición por tratarse de una certificación administrativa sin eficacia probatoria al respecto, según reiterada jurisprudencia (sentencias de 22 de marzo de 1966, 18 de abril de 1970, 7 de marzo de 1979, 2 de abril de 1980, etc.) y el otro porque no se cita el concepto de la infracción al referirse como precepto «vulnerado» al artículo 1.228 del Código Civil , relativo a la prueba conjunta de los papeles privados, aparte de que tampoco desconoció tal norma la Sala de instancia, porque sin negar lo que la carta, que como papel privado se deduce, indica al respecto de haber dicho la vendedora en 1974 que no era propietaria, lo cierto es que la sentencia no funda su apreciación del dolo sino en otros datos, el más significativo en la ambigüedad de ese reconocimiento junto a la exhibición de una escritura pública de propiedad, fundamento de la maquinación reticente apreciada.

CONSIDERANDO que, en su virtud, procede rechazar y desestimar la totalidad del recurso interpuesto por la recurrente «Unión Alimentaria Sanders, S. A.», y pasar ahora al estudio y resolución del promovido por «Industrias Abella, S. A.» y «Nutrimax, S. A.».

CONSIDERANDO que todos los motivos insertos en el recurso de dichas partes van enderezados a la demostración del error padecido por la sentencia al no otorgar a los mismos, en la cuantía solicitada, la indemnización por daños y perjuicios derivados, a causa del dolo invalidante del contrato, de los gastos efectuados por los mismos respecto al pago de salarios e indemnizaciones por despido al personal contratado para el ejercicio de la industria comprada en virtud del convenio anulado, y a tal efecto, en el motivo primero, al amparo del número primero del artículo 1.69) de la Ley de Enjuiciamiento Civil , se denuncia la violación del artículo 1.107 , segundo, en relación con los 1.101 y 1.102, todos del Código Civil , reprochable a la Sala de Instancia, porque después de decir ésta «que el daño indemnizarle se concibe en un sentido amplio, incluyéndose toda lesión sufrida», luego lo restringe y limita, desconociendo el nexo causal entre el dolo y el daño, según la parte causada, motivo, sin embargo, que no puede ser estimado, porque si bien es cierto que la sentencia hace aquella formulación general, no lo es menos que después, al estudiar detalladamente los distintos gastos y conceptos resarcibles, hace exclusión de los aquí discutidos en razón a no apreciar



el nexo o relación entre el acto doloso causante y el gasto que se reclama como perjuicio indemnizable, a tenor del párrafo segundo del artículo 1.107 del Código Civil, apreciación que obtiene de que ya en la fecha de 4 de diciembre de 1974 (carta de la demandada advirtiendo de no ser dueña) las compradoras, conociendo la situación anómala dominical dicha, pudieron haber evitado el gasto hecho por pago de salarios e indemnizaciones por despido de personal, con sólo no haber mantenido la plantilla desde aquella fecha, puesto que no solicita el cierre de la industria hasta junio de 1975, concluyendo, por otra parte, que no resultaba una influencia directa de la situación posesoria de la finca y el desfavorable resultado económico obtenido, apreciación que no se desvirtúa en el motivo, no sólo porque en cuanto a los hechos en que se basa es materia peculiar de los Tribunales de Instancia, sino porque la descalificación del nexo causal está hecho de modo correcto, sin desviación alguna de lo normalmente razonable y a tenor del término que la Ley emplea, «conocidamente», al referirse a aquellos perjuicios que de modo notorio, es decir, sin duda alguna en cuanto a su conocimiento, se deriven del incumplimiento por dolo, noción que aunque sea más amplia que la de las «consecuencias necesarias», que el párrafo primero del artículo 1.107 en cuestión, aplicable al deudor de buena fe, no por eso implica que no se deba discriminar aquellos perjuicios que la apreciación de una realidad, con el empleo de la zona crítica, aconsejen ser excluidos, por no ser normalmente imputables, so pena de sancionar con exceso o desproporcionadamente la conducta dolosa, todo ello por muy respetable que pueda ser la opinión en contrario de los recurrentes, mas sin llegar al extremo de sustituirla por la del Juzgador, que, según reiterada doctrina, ha de prevalecer.

CONSIDERANDO que por las mismas razones ha de ser desestimado el motivo cuarto, encauzado por la misma vía procesal, por aplicación indebida del artículo 1.253, en relación con el 1.249 y 1.107, puesto que su esencia y fundamento reside también en el aludido nexo causal, si bien referido ahora a la presunción que, según el recurrente, utiliza la Sala de Instancia al apreciar ahora un enlace preciso y directo entre el conocimiento de la no propiedad y el seguimiento del negocio con toda la plantilla, enlace que el recurrente niega, pero que hay que mantener en virtud de aquellos razonamientos y según reiterada doctrina (sentencias de 23 de junio de 1962, 3 de julio de 1963, 17 de mayo de 1968, 2 de octubre de 1969, etc.), cuando la conclusión sea racional, aunque cupiera alguna duda sobre su exactitud (sentencias de 23 de junio de 1965, 29 de marzo de 1966 etcétera).

CONSIDERANDO que, como se ha dicho al estudiar el recurso de la otra parte, no son documentos auténticos a efectos de casación los de carácter administrativo, tales las certificaciones de ese orden, ni tampoco aquellos que han sido valorados por el Juzgador de Instancia, ni, en definitiva, aquellos que, aunque sean formalmente auténticos, no acreditan lo que se pretende demostrar, es decir, el error de hecho en la apreciación de la prueba, circunstancias y notas negativas que concurren en todos los citados por los recurrentes en el motivo segundo, al amparo del artículo 1.692, número séptimo, razón por la cual debe ser también rechazado.

CONSIDERANDO que el mismo destino desestimatorio debe seguir el motivo tercero, éste por error de Derecho con la cita cómo violador de los artículos 1.232 y 1234 del Código Civil porque más que referirse al efecto vinculante de una confesión judicial, se tiende en el motivo a demostrar la existencia de unos gastos -salarios e indemnizaciones aludidos;- que no es desconocida por la sentencia impugnada, sino rechazados en su imputación o atribución a la parte condenada por ausencia del nexo ya estudiado y decidido; consideración y destina desestimatorio aplicable al motivo quinto y último, por no ser sino reiteración y complemento de los ya estudiados, bien que por la vía de interpretación errónea de los artículos 1.101, 1.102 y 1.107, en relación con los 1.265 y 1.270, todos del Código Civil, en tanto no se destruye, como se ha visto, la apreciación e interpretación razonable del Juzgador.

CONSIDERANDO que, en consecuencia procede rechazar el recurso estudiado, como se hizo con el anterior, y aplicar a dichos resultados las prevenciones del artículo 1.748 de la ley de Enjuiciamiento Civil.

FALLAMOS

Fallamos que debemos declarar y declaramos no haber lugar a los recursos de casación por infracción de ley interpuestos por «Industrias Abella, S. A.», y «Nutrimax. S. A.» contra la sentencia que en 21 de mayo de 1979 dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid; se condena a dichas partes recurrentes al pago de las costas; y no ha lugar al recurso de casación por infracción de ley interpuesto por «Unión Alimentaria Sanders, S. A.», contra la sentencia que en 21 de mayo de 1979 dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas; y líbrese a la citada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala que ha remitido.

Así, por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.-Andrés Gallardo Ros.-Jaime de Castro García.-Carlos de la Vega Benayas.-Rafael Casares Córdoba.-José María Gómez de la Barcena y López.-Rubricado.



Publicación.-Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el excelentísimo señor don Carlos de la Vega Benayas, Magistrado de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo y Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de que como Secretario, certifico.

Madrid, a 26 de octubre de 1981.-José María Fernández.- Rubricado.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ