



Roj: **STS 5307/2013 - ECLI:ES:TS:2013:5307**

Id Cendoj: **28079110012013100619**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **21/10/2013**

Nº de Recurso: **1153/2011**

Nº de Resolución: **612/2013**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **IGNACIO SANCHO GARGALLO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 19397/2011,**  
**STS 5307/2013**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veintiuno de Octubre de dos mil trece.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y los recursos de casación, interpuestos respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la sección 13ª de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio de mayor cuantía seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 67 de Madrid.

Los recursos fueron interpuestos por la entidad Clement S.A., representada por el procurador Ignacio Melchor de Oruña; y las entidades Rolimpa Trading Corporation, Cid Holding Company, Ganivet Investments S.A. y Luis María , representadas por la procuradora María Jesús González Díez.

Autos en los que también han sido parte la entidad Cunei, S.L. y Arturo , que no se han personado ante este Tribunal Supremo.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

### **Tramitación en primera instancia**

1. El procurador Juan Luis Sánchez-Ferrero Puerto, en nombre y representación de las entidades Clement S.A. y Cunei S.L. y de Arturo , interpuso demanda de juicio ordinario de mayor cuantía ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 67 de Madrid, contra las entidades Rolimpa Trading Corporation, Cid Holding Company y Ganivet Investments S.A. y Luis María , para que se dictase sentencia:

"declarando:

1º.- *La nulidad y carencia de efectos de la resolución contractual hecha por los demandados.*

2º.- *La validez y eficacia de los contratos privados de compraventa de 23 de junio y 7 de julio de 1999, con su addenda de ésta última fecha y su anexo, aportados como documentos núms. 6, 13, 14 y 15 de los unidos a este escrito, en lo referente a los demandantes.*

3º.- *Que en cumplimiento de dichos contratos, los demandados solidariamente están obligados a ceder y transmitir a los demandantes el cincuenta y uno por ciento (51%) de las acciones de Rolimpa Trading Corporation y de Cid Holding Company, en la siguiente proporción:*

*A Clement, SA el 49%*

*A Cunei SL el 1%*

*A D. Arturo el 1%*

4º.- Subsidiariamente de lo anterior, que la obligación de cesión y transmisión se realice sobre el cincuenta y uno por ciento (51%) indiviso, de todas y cada una de las fincas descritas en el Hecho Primero de esta demanda, libres de cargas y gravámenes en la proporción indicada en el número precedente.

5º.- En todo caso, que pertenece a los demandantes en la proporción antes indicada, el pleno dominio del cincuenta y uno por ciento (51%) del crédito del que es titular Rolimpa Trading Corporation contra Siper Media S.A. o cualquier persona física o jurídica que traiga causa de ésta por el exceso de cabida de la finca registral núm. NUM000 del Registro de la Propiedad núm. 8 de Madrid.

6º.- Que el cambio del dólar a efectos de determinar el precio de las compraventas, es el vigente el día 5 de octubre de 1999, de 155,22 pts/dólar.

Condenando a los demandados conjunta y solidariamente:

1º.- A estar y pasar por las anteriores declaraciones.

2º.- Al otorgamiento de la escritura o escrituras públicas formalizando la cesión y transmisión de las compraventas de las acciones y del crédito contra Siper Media, SA mencionados en las anteriores declaraciones, con entrega de las acciones correspondientes a cada uno de los compradores demandantes, o de certificados válidos y auténtico de las mismas, así como entrega de las actas de las Asambleas de Accionistas debidamente firmadas, establecidas en el acuerdo Cuarto del contrato de 7 de julio de 1999, en cuyo acto se pagará a los demandados el precio aplazado de la compraventa.

3º.- Subsidiariamente de lo anterior y para el caso de negativa o imposibilidad del otorgamiento precedente, con entrega de las acciones, certificaciones y actas mencionadas, que se otorgue escritura pública de compraventa a favor de los demandantes del cincuenta y uno por ciento (51%) indiviso de todas y cada una de las fincas descritas en el Hecho Primero de la demanda, libres de cargas y gravámenes, y del crédito contra Siper Media, S.A. en la proporción indicada anteriormente.

4º.- Al resarcimiento de los daños y perjuicios causados a los demandantes y al abono de intereses, que se determinarán en periodo de ejecución de sentencia.

5º.- A pagar los gastos y costas del juicio."

2. La procuradora María Jesús González Díez, en representación de las entidades Ganivet Investment S.A., Rolimpa Trading Corporation y Cid Holding Company y de Luis María , contestó a la demanda y suplicó al Juzgado dictase sentencia:

"por la que se desestime plena y totalmente la demanda interpuesta, por las razones expuestas, con expresa imposición de las costas del procedimiento a los actores."

3. La representación procesal de las entidades Ganivet Investment S.A., Rolimpa Trading Corporation y Cid Holding Company y de Luis María , formuló reconvencción y pidió se dicte sentencia:

"por la que:

1.- Declare el incumplimiento por Clement S.A. de su obligación de hacer efectiva la cantidad pendiente del precio de compraventa fijada en el acuerdo de 7 de julio de 1999, con la consecuencia prevista en dicho acuerdo de tener por incumplida la condición suspensiva a la que se subordinaba la perfección de la compraventa y pérdida de la cantidad entregada como parte inicial de dicho precio.

2.- Subsidiariamente, que en virtud del citado incumplimiento, así como del que representa la pretensión de dar carácter esencial y autónomo a la intervención de los Sres. Belarmino y Arturo en el documento de 7 de julio de 1999 y solicitar, en contravención del mismo, el 51% de las acciones de Cid Holding y de Rolimpa Trading, se declare válidamente resuelto el acuerdo de 7 de julio de 1999 por Ganivet Investments, con las consecuencias previstas en el punto anterior.

3.- Subsidiariamente a lo anterior, que se declare la modificación unilateral de los términos del documento de 7 de julio de 1999, llevada a cabo por Clement, al pretender algo diferente de lo estipulado y la consiguiente falta de consentimiento en la perfección o en su caso en la ejecución del acuerdo de 7 de julio de 1999, con la consiguiente inexistencia de obligación alguna de entrega por parte de Ganivet y con pérdida por Clement de la cantidad entregada como parte inicial de dicho precio.

4.- Subsidiariamente a lo anterior, que se declare que lo único a lo que tendrían derecho los demandantes, de acuerdo con los términos del documento de 7 de julio de 1.991, es a la entrega de 499 acciones de Cid Holding previo pago de la cantidad de 1.575.000.000 de pesetas (9.465.940,64 euros), actualizada a la fecha en la que tenga lugar el pago.



5.- *Se impogan las costas de la reconvencción a los reconvenidos."*

4. El procurador Ignacio Melchor de Oruña, en representación de la entidad Clement S.A. y otros, contestó a la demanda reconvenicional y suplicó al Juzgado dicte sentencia:

*"por la que se desestime totalmente la demanda reconvenicional interpuesta."*

5. La representación procesal de la entidad Clement S.A. y otros, presentó escrito en el que formalizó el trámite de réplica y modificó las pretensiones inicialmente contenidas en su escrito de demanda, pidió al Juzgado que dictase sentencia:

*"con los siguientes pronunciamientos:*

1º.- *Se declare la nulidad y carencia de efectos de la resolución contractual hecha por los demandados.*

2º.- *Se declare la validez y eficacia de los contratos privados de compraventa de 19 de junio y 7 de julio de 1999, con su addenda de ésta última fecha y su anexo, aportados como documentos núms. 6, 13, 14 y 15 de los unidos a la demanda, en los referencia a los demandantes.*

3º.- *Que en cumplimiento de los referidos contratos, se condene solidariamente a Rolimpa Trading Corporation, y a los demás demandados, a otorgar escritura pública de compraventa por la que cedan y transmitan a los demandantes el 50'1% indiviso de todas y cada una de las fincas descritas en el Hecho Primero de la demanda, o la cuota de las mismas que sea precisa para transmitir, en todo caso, un total de 498.067,68 m2 de superficie de las mismas, libre de cargas y gravámenes, en el precio fijado en los contratos, con entrega del precio aplazado en el acto del otorgamiento.*

4º.- *Se declare que pertenece a los demandantes el pleno dominio del 50'1% del crédito del que es titular Rolimpa Trading Corporation contra Sipermedia S.A. o cualquier persona física o jurídica que traiga causa de ésta por el exceso de cabida de la finca registral nº NUM000 del Registro de la Propiedad núm. 8 de Madrid.*

5º.- *Subsidiariamente de los dos precedentes pronunciamientos y para el caso de no ser posible la entrega de los terrenos por no prosperar la demanda interpuesta por mis representados que se tramita por el Juzgado de igual clase nº 71 de Madrid, procedimiento ordinario 65/2000, al que se refiere el Hecho Primero, apartado 10 de este escrito, y no se declare la nulidad de las ventas e hipotecas formalizadas por Rolimpa y las Sociedad Cooperativas compradoras, en las escrituras de 1 de Junio de 2001, ante el Notario de Madrid D. José Manuel García Collantes, con los números de protocolo 1847 al 1850, ambos inclusive, respecto a un 50,1%, condene solidariamente a los demandados a indemnizar a los demandantes los daños y perjuicios sufridos, incluida la ganancia dejada de obtener, según lo expuesto en el hecho décimo de este escrito y que se concretan en la devolución de lo entregado a cuenta del precio con sus intereses más la plusvalía de los terrenos generada desde que fueron adquiridos hasta la fecha de la sentencia, a determinar en ejecución de Sentencia.*

6º.- *Se condene también solidariamente a los demandados al pago de las costas."*

6. La procuradora María Jesús González Díez, en representación de la entidad Ganivet Investment, S.A. y otras, presentó escrito de dúplica y suplicó al Juzgado dictase sentencia:

*"de conformidad con lo solicitado en la contestación a la demanda y en la reconvencción y que respecto de las pretensiones que se hacen valer en el escrito de réplica en los puntos 3º, 4º y 5º del suplico de dicho escrito se declare la inadmisibilidad de las mismas por contravenir lo dispuesto en el artículo 548 de la LEC de 1881 . En todo caso y de forma subsidiaria respecto de dichas pretensiones se solicita que en las contenidas en el punto 3º, para el improbable supuesto de que sea estimada, que se haga expresa mención dejando a salvo los derechos de quienes figuran como titulares registrales en tanto no se declare la resolución de su compraventa, lo que debe de extenderse a la del punto 4º por su indudable conexión. Respecto de la pretensión indemnizatoria, para el improbable supuesto de que sea estimada, que se reduzca la extensión de la responsabilidad en los términos señalados en el punto Noveno de los Fundamentos de Derecho. Que se impongan las costas de la demanda y de la reconvencción a los demandantes y reconvenidos."*

7. El Juez de Primera Instancia núm. 67 de Madrid dictó Sentencia con fecha 1 de diciembre de 2008 , con la siguiente parte dispositiva:

*"FALLO: Que estimando en parte la demanda interpuesta por Don Ignacio Melchor de Oruña en nombre y representación de CLEMENT, S.A., CUNEI, S.L. y Don Arturo , contra ROLIMPA TRADING CORPORATION, CID HOLDING COMPANY, GANIVET INVESTMENTS, S.A. y Don Luis María , a su vez representados por la Procuradora Doña María Jesús González Díez, y estimando en parte la demanda reconvenicional interpuesta por ésta última contra los iniciales demandantes, antes referidos:*



- 1.- Debo declarar y declaro la carencia de efectos de la resolución contractual llevada a cabo por los demandados, y en consecuencia:
- 2.- Declaro la validez y eficacia del contrato privado de compraventa de 7 de julio de 1999, con su addenda de esta última fecha y su anexo, el cual sustituyó al de 23 de junio de 1999, actualmente sin efecto.
- 3.- Que en cumplimiento del contrato, los demandados están obligados a transmitir a la entidad Clement, S.A., 499 acciones de la entidad CID HOLDING COMPANY a su vez titular de las acciones de ROLIMPA TRADING CORPORATION, sin que proceda hacer entrega de acción alguna a CUNEI, S.L. y a Don Arturo , debiendo hacerse entrega a los demandados de la cantidad de 1.575.000.000 pesetas, consignadas por CLEMENT, S.A. en la cuenta de consignaciones del Juzgado Decano, del cual recabará la transferencia de tal cantidad, correspondiente al pago de las acciones compradas por Clement, S.A. sin que proceda la actualización de tal cantidad.
- 4.- Declaro que el cambio del dólar, a efectos de determinar el pago del precio de la compraventa es el fijado en el contrato, 158 pesetas/dólar.
- 5.- En consecuencia, se condena a los demandados a estar y pasar por tales declaraciones.
- 6.- Se condena a los demandados a elevar a público el contrato privado de compraventa de las acciones de fecha 7 de julio de 1999 con entrega de las 499 acciones adquiridas o certificados válidos y auténticos de las mismas. Se desestima la demanda principal y la reconvenición en cuanto al resto de sus respectivas pretensiones. No procede imponer a ninguna de las dos partes las costas causadas en este procedimiento, debiendo cada una de ellas abonar las causadas a su instancia, y las comunes por mitad."

#### **Tramitación en segunda instancia**

**8.** La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por las representaciones respectivas de la entidad Clement S.A., Cunei S.L. y Arturo ; y la entidad Ganivet Investments S.A., Rolimpa Trading Corporation, Cid Holding Company y Luis María .

La resolución de este recurso correspondió a la sección 13ª de la Audiencia Provincial de Madrid, mediante Sentencia de 16 de marzo de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue:

*"FALLAMOS: Que debemos estimar, y estimamos en parte, el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de CLEMENT, S.A., CUNEI, S.L. y Don Arturo y desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de GANIVET INVESTMENTS, S.A., ROLIMPA TRADING CORPORATION, CID HOLDING COMPANY y Don Luis María contra la sentencia dictada el día 1 de diciembre de 2008 por la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 67 de los de Madrid en los autos de juicio de mayor cuantía nº 399/2000, resolución que se REVOCA PARCIALMENTE para mantener en sus propios términos los pronunciamientos contenidos en los apartados 1, 2, 4 y 5 del fallo recurrido, dejando totalmente sin efecto el contenido en el apartado 3 y modificando el contenido en el apartado 6 para eliminar la mención a la entrega de las 499 acciones adquiridas o certificados válidos y auténticos de las mismas, manteniendo la desestimación del resto de las pretensiones de la demanda y desestimando íntegramente la reconvenición, sin hacer expresa imposición de las costas causadas con la demanda e imponiendo a la parte reconviniente las costas causadas con la reconvenición desestimada. No se hace expresa imposición de las costas causadas en esta instancia por el recurso que es parcialmente estimado y se imponen expresamente las causadas por el recurso completamente desestimado."*

#### **Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación**

**9.** El procurador Ignacio Melchor de Oruña, en representación de la entidad Clement S.A., interpuso recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Madrid, sección 13ª.

Los motivos del recurso de casación fueron:

- 1º) *Infracción de los arts. 1258 y 1278 del Código Civil .*
- 2º) *Infracción de los arts. 1101 y 1106 del Código Civil ."*

**10.** La procuradora María Jesús González Díez, en representación de la entidad Ganivet Investments S.A., Rolimpa Trading Corporation, Cid Holding Company y Luis María , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Madrid, sección 13ª.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

- 1º) *Infracción del derecho a la tutela judicial efectiva.*
- 2º) *Infracción del art. 218.1 , 2 y 3 de la LEC ."*



Los motivos del recurso de casación fueron:

1º) *Infracción por aplicación errónea de los arts. 1157, 1171 y 1500 del Código Civil, en relación con el art. 1281, párrafo primero del Código Civil.*

2º) *Infracción por aplicación errónea de los arts. 1178 y 1177 del Código Civil.*

3º) *Infracción de los arts. 7.1, 7.2 y 1258 del Código Civil.*

4º) *Infracción por aplicación errónea del art. 1281, párrafo primero del Código Civil, en relación con el párrafo segundo de dicho artículo, y con el art. 1285.*

5º) *Infracción del art. 1255 del Código Civil, en relación con el art. 1091 y 1258 del Código Civil.*

6º) *Infracción del art. 1277 del Código Civil.*

7º) *Infracción del art. 1261 del Código Civil.*

8º) *Infracción de los arts. 609 y 1462 del Código Civil.*

11. Por diligencia de ordenación de 18 de mayo de 2011, la Audiencia Provincial de Madrid, sección 13ª, tuvo por interpuestos el recurso extraordinario por infracción procesal y los recursos de casación mencionados, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.

12. Recibidas las actuaciones en esta Sala, comparecen como parte recurrente la entidad Clement S.A., representada por el procurador Ignacio Melchor de Oruña; y las entidades Rolimpa Trading Corporation, Cid Holding Company, Ganivet Investments S.A. y Luis María, representadas por la procuradora María Jesús González Díez.

13. Esta Sala dictó Auto de fecha 28 de febrero de 2012, cuya parte dispositiva es como sigue.

*"ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de "CLEMENT S.A." contra la Sentencia dictada, con fecha 16 de marzo de 2011, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13ª), en el rollo de apelación nº 673/09, dimanante de los autos de juicio de mayor cuantía nº 399/00 del Juzgado de Primera Instancia nº 67 de Madrid y ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN y EL RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL interpuesto por la representación procesal de "ROLIMPA TRADING CORPORATION", "CID HOLDING COMPANY", "GANIVET INVESTMENTS S.A." y D. Luis María contra la Sentencia dictada, con fecha 16 de marzo de 2011, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13ª), en el rollo de apelación nº 673/09, dimanante de los autos de juicio de mayor cuantía nº 399/00 del Juzgado de Primera Instancia nº 67 de Madrid."*

14. Dado traslado, las respectivas representaciones procesales de la entidad Clement, S.A. y de las entidades Ganivet Investments S.A., Rolimpa Trading Corporation, Cid Holding Company y Luis María, presentaron escritos de oposición a los recursos formulados de contrario.

15. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 26 de septiembre de 2013, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Ignacio Sancho Gargallo**,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Resumen de antecedentes

1. Para la resolución del presente recurso conviene partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

i) En junio de 1999, Rolimpa Trading Corporation era propietaria de 42 fincas, que había comprado a la sociedad Orosketa, S.A., mediante un contrato formalizado en escritura pública de fecha 20 de marzo de 1989, por un precio de 100.000 Ptas. Estas fincas gozaban de la calificación de suelo urbanizable programado en virtud de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997, y estaban comprendidas en el plan de actuación N.Z.P.2.03 "Desarrollo del Este-Los Alijones". La totalidad de las acciones de Rolimpa pertenecían a la sociedad Cid Holding Company, que a su vez era propiedad de Luis María, titular de las 1.000 acciones que componían su capital social.

ii) El 23 de junio de 1999, se firmó un contrato de compraventa por el que Luis María, actuando en nombre propio y como representante de Cid Holding, vendía las 1.000 acciones de esta sociedad a Ofigevi, S.L. y a Clement, S.A., en concreto 500 acciones a cada una de estas dos compradoras, por un precio de 3.500.000.000 Ptas. En aquel momento, se pagaron 350.000.000 Ptas., mediante una transferencia bancaria, y el resto del



precio quedó aplazado hasta el 5 de octubre de 1999. El tipo de cambio pactado era de 158 Ptas./dólar USA, y si este tipo variaba, el vendedor podía optar entre pesetas o dólar como moneda de pago.

En la estipulación tercera se pactó que "las acciones de Cid Holding y, en consecuencia, las acciones de Rolimpa y los terrenos que constituyen el patrimonio de esta última, se entregarán libre de cargas, gravámenes y al corriente del pago de cualquier impuesto, tributo o cualesquiera otros que pudieran gravar la misma, respondiendo a todo ello el vendedor con su garantía personal y la de su patrimonio".

En el contrato se convino también que la escritura pública se otorgaría antes del 5 de octubre de 1999, en Panamá o en Andorra, momento en que se transmitirían las acciones, y que hasta entonces quedaban pignoradas en el Republican National Bank of New Cork. Si no se pagaba el resto del precio, se liberaría la prenda y el vendedor podría recuperar las acciones. Los gastos del otorgamiento de la escritura correrían a cargo de la vendedora y a cargo del comprador los derivados de la inscripción registral y, en general, los restantes.

iii) El 7 de julio de 1999 las partes se encontraron en Panamá y, en vez de firmar la escritura pública de compraventa, firmaron otro contrato privado complementario del anterior que introducía las siguientes modificaciones: i) El vendedor, Luis María, comparecía en representación de Ganivet Instrument, S.A., a la que se atribuía la titularidad de las 1.000 acciones de Cid Holding depositadas en el Republican National Bank of New Cork; ii) los compradores pasaban a ser cuatro (Clement compraba 499 acciones, Ofigevi otras 499, Belarmino una acción y Arturo otra acción); iii) el precio y la forma de pago se mantenían, se dejaba constancia de que se habían pagado ya 350.000.000 Ptas. el 23 de junio anterior y se mantenía la fecha del 5 de octubre de 1999 para la firma de la escritura pública y el pago del resto del precio; iv) el tipo de cambio se mantenía (158 Ptas./dólar); v) y expresamente se convenía que, si alguna de las sociedades compradoras no pagaba la parte del precio que le correspondía, podía continuar el contrato respecto de la compradora que sí pagara su parte.

iv) El 15 de julio de 1999, Clement recibió de Republican National Bank of New Cork y del vendedor una comunicación que introducía modificaciones unilaterales al contrato. Además de indicar el número de cuenta de Rolimpa donde debía realizarse el ingreso de la parte del precio pendiente de pago, añadía que éste debía realizarse exento de gastos (los del pago debían corresponder al comprador), y el tipo de cambio debía fijarse en atención al tipo de referencia diario del banco Central Europeo entre el euro y el dólar USA el día anterior al inicio de la transferencia. También pedían un documento de compromiso de inmunidad de cualquier daño, responsabilidad o gasto, y la autenticación de las firmas en el documento de contestación.

Clement, mediante una comunicación al vendedor y al banco, se opuso a estas modificaciones y reiteró que el pago debía realizarse, según lo convenido, en la cuenta de Ganivet. Expresamente rechazó la cláusula de inmunidad y que los compradores asumieran todos los gastos.

El día 4 de octubre, Clement dirigió otra comunicación al Sr. Luis María, en la que manifestaba su intención de continuar con la compra y pagar el precio convenido, aunque no lo hiciera Ofigevi, pero bajo las condiciones pactadas el 7 de julio en Panamá y no las condiciones remitidas el 15 de julio por el banco.

v) El 5 de octubre de 1999, Clement ingresó en la cuenta de consignaciones de los juzgados de primera instancia de Madrid la suma de 1.575.850.000 Ptas., para garantizar el pago del precio convenido por la compraventa de 499 acciones de Cid Holding y el 49% de las acciones de Rolimpa, que atribuían la propiedad del 49% de las fincas.

vi) El 6 de octubre de 1999, Clement recibió una comunicación del Sr. Luis María, en representación de Ganivet, en la que daba por resuelto el contrato de 7 de julio de 1999, al haber incumplido Clement la obligación de abonar el precio de la compraventa en el Republican National Bank of New Cork, y aplicaba las cantidades entregadas inicialmente a la compensación de los perjuicios sufridos con el incumplimiento.

Ese mismo día contestó Clement al vendedor para oponerse a la resolución, además de manifestarle que, ante las exigencias injustificadas del banco de abonar el precio a nombre del Sr. Luis María y no de Ganivet y de abonar la totalidad del precio de las 1000 acciones, había consignado el precio de la compra en la cuenta de consignaciones.

vii) El mismo día 5 de octubre de 1999, Arturo y Belarmino enviaron sendas transferencias por el importe, cada una de ellas, de 3.150.000 Ptas., para la adquisición de la acción que correspondía a uno y otro. Por su parte, Ofigevi no abonó la parte del precio aplazado que le correspondía. Belarmino vendió a Cunei, S.L. la acción de Cid Holding que le correspondía, el 12 de noviembre de 1999.

**2. La parte demandante (Clement, Arturo y Cunei, S.L.), en la demanda interpuesta frente a Ganivet, Rolimpa, Cid Holding y Luis María, pedía: i) la declaración de que la resolución contractual realizada por los demandados carecía de efectos; ii) la declaración de validez y eficacia de los contratos privados de 23 de junio y 7 de julio**



de 1999; iii) en cumplimiento de estos contratos, la condena de los demandados solidariamente a ceder y transmitir el 51% de las acciones de Rolimpa y de Cid Holding (el 49% a Clement, el 1% a Cunei y el 1% a Arturo), y, subsidiariamente, la condena de las demandadas a la transmisión del 51% indiviso de las fincas que eran propiedad de Rolimpa. El tipo de cambio, a los efectos de determinar el precio, debía ser el vigente el 5 de octubre de 1999 (155,22 Ptas/dólar).

**3.** La parte demandada entiende que fueron las sociedades compradoras quienes incumplieron la obligación de pago del precio convenido, que constituía una condición suspensiva para la perfección de la compraventa. Lo que, además, debía dar lugar a la pérdida de las cantidades inicialmente entregadas por las dos sociedades compradoras. Subsidiariamente, también sobre la base de este incumplimiento de la obligación de pago, la parte demandada pedía que se declarara validamente resuelto por Ganivet el acuerdo de 7 de julio de 1999. Subsidiariamente a lo anterior, interesó que se declarara la modificación unilateral del acuerdo de 7 de julio de 1999 llevada a cabo por Clement, al pretender algo diferente de lo estipulado y la consiguiente falta de consentimiento en la perfección del contrato o, en su caso, en la ejecución del acuerdo de 7 de julio de 1999, sin que exista obligación de entrega alguna por parte de Ganivet y con la pérdida por Clement de la cantidad entregada. Y subsidiariamente a lo anterior, se pedía que se declarara que lo único a lo que tendrían derecho los demandantes, según el acuerdo de 7 de julio de 1999, sería a la entrega de 499 acciones de Cid Holding, previo pago de la suma de 1.575.000.000 Ptas., actualizada a la fecha en que tuviera lugar el pago.

**4.** La parte demandante, en el escrito de réplica, en atención a las circunstancias acaecidas con posterioridad a la demanda y debido a la imposibilidad sobrevenida por haber vendido Rolimpa las fincas y quedar sin patrimonio las sociedades demandadas, fijaba definitivamente sus pretensiones. Por una parte, mantenía la petición de ineficacia de la resolución del contrato realizado por la demandada, y la declaración de validez y eficacia de los contratos de 23 de junio y 7 de julio de 1999. Respecto del resto de pretensiones, pedía: i) la condena solidaria de los demandados a otorgar escritura pública de compraventa por la que cedan y transmitan a los otorgantes el 50,01% indiviso de todas y cada una de las fincas, o la cuota de las mismas que sea precisa para transmitir, en todo caso, un total de 498.067,68 m<sup>2</sup> de superficie de las mismas, libre de cargas y gravámenes, en el precio fijado en los contratos; complementado con la declaración de que pertenece a los demandantes el pleno dominio del 50,1% del crédito del que es titular Rolimpa contra Sipermedia por el exceso de cabida de la finca registral núm. NUM000 del Registro de la Propiedad núm. 8 de Madrid; y ii) subsidiariamente a los dos pronunciamientos precedentes, para el caso en que no fuera posible la entrega de los terrenos, pedía la condena solidaria de los demandados a indemnizar a los demandantes los daños y perjuicios sufridos, incluida la ganancia dejada de obtener.

**5.** La sentencia de primera instancia, después de declarar la vigencia del acuerdo de 7 de julio de 1999, que modificaba el anterior de 24 de junio de 1999, entiende que los demandantes cumplieron con la obligación de pago pactada, dentro del plazo previsto (5 de octubre de 1999), y por ello desestima que hubiera existido un incumplimiento de esta obligación de pago. Para ello justifica que el pago no se hubiera realizado en la cuenta convenida por las incertidumbres creadas por los vendedores que pretendieron alterar las condiciones pactadas para el pago. Después entendió que, conforme a lo pactado en el acuerdo de 7 de julio de 1999, el contrato debía ser válido respecto del comprador que abonó el precio dentro del plazo pactado, aunque no lo hubiera hecho el otro comprador. También entiende que la voluntad del contrato fue la compra de las acciones de la sociedad Rolimpa y por extensión de los inmuebles de los que era propietaria, razón por la cual declara que debía estimarse la demanda pero sólo respecto de la venta de 499 acciones de Holding, pero no de los inmuebles, y rechaza la modificación de la pretensión incluida en el número 5 del escrito de réplica, por suponer una modificación sustancial de las pretensiones. Rechaza que la posición de Arturo y de Cunei fuera la de compradores, por tratarse de meros testaferros de las sociedades compradoras. También desestima la pretensión relativa al tipo de cambio, que sitúa en 158 Ptas./dólar, y de la entrega de las actas de las asambleas de accionistas.

**6.** La Audiencia desestima el recurso de apelación de la demandada reconviniendo, y ratifica la apreciación del juez de primera instancia de que el pago fue correctamente realizado, mediante la consignación, al haber incurrido la compradora en *mora accipiendi*. Pero la Audiencia estima parcialmente el recurso de la demandante, por entender que el objeto de la compraventa no podía ceñirse a la adquisición de las acciones de Rolimpa, porque lo que se pretendía adquirir eran las fincas, que constituían el único patrimonio de la sociedad.

En cuanto a la modificación del suplico introducida en el escrito de replica, la sentencia de apelación entiende que las peticiones de la replica guardan relación con las peticiones principales de la demanda, por lo que no ha existido una modificación sustancial de tales pretensiones que resulte inadmisibles, y no se ha producido indefensión a la demandada.



En consecuencia, la sentencia de apelación revoca el pronunciamiento tercero de la sentencia, relativo a la forma de dar cumplimiento al contrato, lo que supone la desestimación de la única pretensión de la reconvencción admitida.

Pero entiende que en este procedimiento no es posible acceder a la petición de entrega directa de los terrenos ni a la subsidiaria de indemnización de daños y perjuicios, para el supuesto en que no fuera posible la entrega de los terrenos, porque ello está condicionado a lo que se resuelva en otro procedimiento pendiente, el juicio ordinario 65/2002, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia 71 de Madrid, en el que los mismos demandantes solicitaban la nulidad de las ventas de las fincas realizadas por Rolimpa y la constitución de hipotecas sobre dichas fincas. La Audiencia, que en su argumentación entiende que este segundo pleito (juicio ordinario 65/2002), que había quedado suspendido por prejudicialidad civil hasta que se resolviera de forma definitiva el presente procedimiento, constituye a su vez un precedente lógico respecto de estos pronunciamientos sobre la entrega directa de las fincas y, en su defecto, la indemnización de daños y perjuicios, deja sin efecto el apartado 3 del fallo de primera instancia y modifica el apartado 6 en el sentido de eliminar la mención a la entrega de las 499 acciones adquiridas.

La sentencia de apelación también confirma el criterio del juzgado de primera instancia de que la intervención de los Sres Arturo y Belarmino fue como testaferreros de los compradores, y que el tipo de cambio establecido fue 158 Ptas./dolar.

7. La sentencia de apelación ha sido recurrida por ambas partes. La demandante formula recurso de casación y la demandada sendos recursos extraordinario por infracción procesal y de casación. Analizaremos en primer lugar los recursos de la demandada, y luego el de la demandante.

#### **Recurso extraordinario por infracción procesal de la parte demandada**

8. *Formulación de los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal* . i) El primer motivo se formula al amparo del ordinal 4º del art. 469.1 LEC , por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, y se articula mediante dos submotivos. El primer submotivo denuncia la falta de motivación de la sentencia sobre las siguientes cuestiones suscitadas por la demandada: a) la circunstancia de que los demandantes no solicitaran los inmuebles, sino la entrega de la mayoría de las acciones de una sociedad, con el fin de hacerse con el control de la sociedad y de los inmuebles que formaban su patrimonio; b) el que los demandantes hicieron valer, contrariamente a las reglas de la buena fe y con manifiesto abuso de derecho, unas titularidades fiduciarias; c) la circunstancia de que no tuvo lugar la consignación; d) la referencia al hecho de que no puede afirmarse que el contrato fuera una compraventa de inmuebles, cuando se trataba de una compraventa de acciones; e) y lo relativo a la falta de consumación del negocio adquisitivo de la compraventa de los inmuebles.

El segundo submotivo se funda en la valoración de la prueba manifiestamente errónea, indebida y arbitraria, "al considerar, de una parte, que la sociedad demandante no pudo hacer el pago en el lugar específicamente designado en el contrato y que dicha responsabilidad fue de los demandados, y de otra que ha existido consignación judicial".

ii) El segundo motivo del recurso extraordinario por infracción procesal se ampara en el ordinal 2º del art. 469.1 LEC , por vulneración de las normas procesales reguladoras de la sentencia, y también se articula por medio de dos submotivos. El primer submotivo se plantea de forma subsidiaria al anterior primer submotivo, y se basa también en la falta de motivación, en cuanto que no argumenta sobre aquellos extremos expuestos por la demandada. El segundo submotivo se basa en la infracción del art. 218.1 LEC , por la incongruencia en que incurre la sentencia respecto de dos extremos: a) estima una pretensión de entrega de terrenos que no fue debidamente formulada en el pleito, ya que fue introducida en el escrito de réplica y supuso una alteración de las pretensiones objeto del pleito; b) y declara que el verdadero objeto del contrato eran los bienes inmuebles y no las acciones.

El recurso extraordinario por infracción procesal plantea tres cuestiones: la falta de motivación de la sentencia; la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva por una valoración de la prueba errónea y arbitraria; y la incongruencia.

Procede desestimar todos los motivos del recurso por las razones que exponemos a continuación.

9. *Desestimación el recurso extraordinario por infracción procesal fundado en la falta de motivación* . A la hora de analizar la denunciada falta de motivación de la sentencia, hemos de partir de la jurisprudencia constitucional. Como recordábamos en la anterior Sentencia 662/2012, de 12 de noviembre, el Tribunal Constitucional "ha venido declarando que la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE incluye el derecho a obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes. La razón última que sustenta este deber de motivación reside en la sujeción de los jueces al Derecho y en la interdicción de la arbitrariedad del juzgador ( art. 117.1 CE ), cumpliendo la exigencia de motivación una





doble finalidad: de un lado, exteriorizar las reflexiones racionales que han conducido al fallo, potenciando la seguridad jurídica, permitiendo a las partes en el proceso conocer y convencerse de la corrección y justicia de la decisión; de otro, garantizar la posibilidad de control de la resolución por los Tribunales superiores mediante los recursos que procedan, incluido el amparo. Por ello, nuestro enjuiciamiento debe circunscribirse a la relación directa y manifiesta entre la norma aplicable y el fallo de la resolución, exteriorizada en la argumentación jurídica; sin que exista un derecho fundamental a una determinada extensión de la motivación, cualquiera que sea su brevedad y concisión, incluso en supuestos de motivación por remisión" ( SSTC 108/2001, de 23 de abril , y 68/2011, de 16 de mayo ). De este modo, "deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones que vengan apoyadas en razones que permitan invocar cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión, es decir, la *ratio decidendi* que ha determinado aquélla" ( Sentencia 294/2012, de 18 de mayo ).

Propiamente, en este caso no cabe hablar de falta de motivación, pues la Audiencia muestra las razones por las cuales estima parcialmente las pretensiones de la parte demandante y desestima las contenidas en la reconvenición. Al margen de que se compartan o no las razones expuestas por el tribunal de instancia, no cabe negar que las haya dado en su sentencia. En ella se argumenta en qué términos se obligaron las partes; la validez de los contratos de 23 de junio de 1999 y de 7 de julio de 1999; por qué entiende que no habría habido incumplimiento por parte de Clement respecto del pago del precio aplazado; la validez de la consignación a tal efecto; el derecho de Clement a que se formalice la compraventa, que debe extenderse a los inmuebles propiedad de Rolimpa y, subsidiariamente, el derecho a obtener una indemnización de daños y perjuicios. En realidad, el recurso más que objetar la falta de motivación, pretende contradecir el criterio seguido por la Audiencia, además de referirse a cuestiones que carecen de trascendencia. Con lo argumentado por la sentencia se colma la exigencia constitucional de motivación que, como hemos recordado en otras ocasiones ( Sentencias 297/2012, de 30 abril , y 523/2012, de 26 de julio ), en el marco de la doctrina constitucional expuesta, "no impone ni una argumentación extensa ni una respuesta pormenorizada, punto por punto, a cada una de las alegaciones de las partes, sino únicamente que la respuesta judicial esté argumentada en derecho y que se vincule a los extremos sometidos por las partes a debate, al margen de que sea escueta y concisa, de manera que sólo una motivación que, por arbitraria, deviniese inexistente o extremadamente formal, quebrantaría el artículo 24 de la Constitución ", que no es el caso.

**10. Desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal basado en la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva como consecuencia de la valoración de la prueba errónea y arbitraria .** Como hemos recordado en otras ocasiones, por ejemplo en la Sentencia 326/2012, de 30 de mayo , "la valoración de la prueba es función de instancia, y tan sólo cabe, excepcionalmente, justificar un recurso por infracción procesal, al amparo del apartado 4º del art. 469.1 LEC , en la existencia de un error patente o arbitrariedad en la valoración realizada por la sentencia recurrida que comporte una infracción del derecho a la tutela judicial efectiva ( Sentencias 432/2009, de 18 de junio ; 196/2010, de 13 de abril ; 495/2009, de 8 de julio y 211/2010, de 30 de marzo)". El recurso, cuando denuncia una valoración manifiestamente errónea, indebida y arbitraria, en relación con que el demandante no pudo hacer el pago en el lugar específicamente designado en el contrato y que ello fue debido a la conducta de los demandados, y también respecto de la propia consignación judicial, en realidad no impugna la valoración de la prueba de determinados hechos, sino la valoración jurídica de lo acaecido, que es ajeno a este recurso. En concreto, la valoración realizada por la Audiencia de las comunicaciones habidas entre las partes y también con el banco que tenía depositadas las acciones, con posterioridad al contrato de 7 de julio de 1999, en relación con lo convenido en este contrato y en el anterior de 23 de junio de 1999, así como la consignación realizada por Clement en la cuenta de depósitos y consignaciones del Juzgado decano de Madrid, que le lleva a concluir que fue la vendedora la que incurrió en *mora accipiendi* al alterar las condiciones del pago del precio aplazado, unilateralmente y contrariando lo convenido, y que la consignación estuvo bien realizada, se sitúa en el ámbito de la calificación jurídica de los hechos probados, en atención a las pretensiones ejercitadas, y excede a la revisión pretendida por el recurrente en el marco del recurso extraordinario por infracción procesal.

**11. Desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal basado en la denunciada incongruencia de la sentencia .** Con carácter general, venimos considerando que "el deber de congruencia se resume en la necesaria correlación que ha de existir entre las pretensiones de las partes, teniendo en cuenta el *petitum* [petición] y la *causa petendi* [causa de pedir] y el fallo de la sentencia" (Sentencia 173/2013, de 6 de marzo ). En particular, en relación con la modalidad de incongruencia *extra petitum* , (haber resuelto algo que no formaba parte del objeto del proceso), el Tribunal Constitucional puntualiza que "el juzgador está vinculado por la esencia y sustancia de lo pedido y discutido en el pleito, no por la literalidad de las concretas pretensiones ejercitadas, tal y como han sido formalmente formuladas por los litigantes" ( STC 182/2000, de 10 de julio ). De tal forma que "no se incurre en incongruencia cuando se da acogida a lo que sustancialmente está



comprendido en el objeto del pleito o implícitamente en las pretensiones deducidas en la demanda" ( STC 1015/2006, de 13 de octubre ).

En nuestro caso, el motivo se apoya en la consideración de que el tribunal de instancia no debería haber admitido la modificación del *petitum* inicialmente contenido en la demanda, introducido por la parte demandante en su escrito de réplica, que a juicio del recurso, sustituye la petición inicial de entrega del 51% de las acciones de Cid Holding y Rolimpa, por la entrega del 50,01% de los inmuebles propiedad de esta última sociedad.

El procedimiento, que se inició bajo la vigencia de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (en adelante, LEC 1881), se tramitó por el juicio de mayor cuantía. Conforme al art. 548 LEC 1881 en los escritos de réplica y dúplica, demandante y demandado debían fijar concreta y definitivamente los puntos de hecho y de derecho objeto del debate, " *pudiendo modificar o adicionar los que hayan consignado en la demanda y contestación* ". Y expresamente añadía el precepto, en el párrafo segundo, que también podían " *ampliar, adicionar o modificar las pretensiones y excepciones que hayan formulado en la demanda y contestación, pero sin que puedan alterar las que sean objeto principal del pleito* ".

Debemos advertir que la demanda expresamente pedía, además de la declaración de que la relación contractual había sido indebidamente resuelta por la demandada vendedora, que, bajo la consideración de la vigencia y validez de los contratos de 23 de junio y 7 de julio de 1999, se perfeccionara la compraventa a favor de la compradora demandante. Si bien es cierto que primero se pedía la condena de las demandadas a ceder y transmitir a las demandantes el 51% de las acciones de Rolimpa y de Cid Holding, en una determinada proporción (el 49% a Clement, el 1% a Cunei y el 1% a Arturo ), subsidiariamente, se solicitaba ya la condena de las demandadas a la transmisión del 51% indiviso de las fincas que eran propiedad de Rolimpa, descritas en la demanda, libre de cargas y gravámenes. La modificación introducida por el escrito de réplica, motivada por el conocimiento de que la sociedad Rolimpa había vendido las fincas que constituían su patrimonio y que habían sido además hipotecadas, se centra en algo que sustancialmente ya se pedía en la demanda, la entrega del 50,01% indiviso de las fincas propiedad indivisa (se reduce ligeramente la proporción), aunque ahora añada la disyuntiva "o la cuota de las mismas -las fincas- que sea precisa para transmitir, en todo caso, un total de 498.067,68 m<sup>2</sup> de superficie de las mismas, libre de cargas y gravámenes, en el precio fijado en el contrato, con entrega del precio aplazado en el acto del otorgamiento". Esta inclusión no altera sustancialmente el objeto del proceso, sino que lo complementa. Y la omisión de la petición de entrega de las acciones de las sociedades Cid Holding y Rolimpa, tan sólo supone una limitación de un objeto inicial más amplio, lo que es admisible en la medida en que siempre cabe, durante el procedimiento, limitar o renunciar a peticiones iniciales.

De este modo, si confirmamos que la modificación de las pretensiones introducida por el escrito de réplica está dentro del marco que permite el art. 548 LEC 1881 , pues no altera el objeto principal del pleito, tampoco cabe apreciar el vicio de incongruencia de la sentencia de instancia cuando se pronuncia sobre estas pretensiones.

### **Motivos primero y segundo del recurso de casación de la parte demandada**

**12. Planteamiento de los motivos primero y segundo de casación : interpretación de los contratos en relación con el lugar del pago .** El primer motivo de casación se funda, literalmente, en "la aplicación errónea de los arts. 1157, 1171 y 1500 CC , en relación con el art. 1281.1 CC ", en relación con la apreciación contenida en la sentencia recurrida de que "el lugar de pago no constituía un elemento esencial del contrato, no estableciéndose ningún efecto especial para el caso de contravención a diferencia de lo que se establecía en relación al plazo". En el desarrollo del recurso se contradice esta apreciación, por considerarse contraria a lo estipulado en el contrato de 23 de junio de 1999 y en el de 7 de julio de 1999, con lo que en realidad lo que se cuestiona es la interpretación de los contratos en relación con este extremo del lugar del pago. La cita de los arts. 1171 y 1500 CC lo es para remarcar que, habiéndose pactado el lugar de pago, este debe realizarse allí, y la referencia al art. 1157 CC pretende concluir que, al no haberse abonado la deuda en el lugar convenido, carece de efectos liberatorios.

El segundo motivo de casación se funda en la infracción, por aplicación errónea, de los artículos 1178 y 1177 CC , al entender que la consignación no se hizo adecuadamente para que pudiera considerarse al comprador liberado de su obligación de pago.

Procede desestimar ambos motivos por las razones que exponemos a continuación.

**13. Desestimación de los motivos primero y segundo de casación .** Con carácter previo a la exposición de las concretas razones que conducen a la desestimación de estos dos motivos de casación, conviene traer a colación la doctrina de la Sala sobre el alcance de la revisión de la interpretación de los contratos: "los artículos del Código Civil y del Código de Comercio relativos a la interpretación de los contratos contienen verdaderas normas jurídicas de las que debe el intérprete hacer uso y esa es la razón por la que la infracción de las mismas abre el acceso a la casación por la vía que permite el artículo 477, apartado 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil ,



de modo que el control de la interpretación es, en este extraordinario recurso, sólo de legalidad" ( Sentencias 639/2010, de 18 de octubre ; 101/2012, de 7 de marzo ; 118/2012, de 13 de marzo ; 129/2013, de 7 de marzo ; y 389/2013, de 12 de junio ). De tal forma que la interpretación de los contratos corresponde al tribunal de instancia y no puede ser revisada en casación en tanto no se haya producido una vulneración de la normativa que debe ser tenida en cuenta en la interpretación de los contratos; y queda "fuera del ámbito del recurso toda interpretación que resulte respetuosa con los imperativos que disciplinan la labor del intérprete, aunque no sea la única admisible" ( Sentencia 389/2013, de 12 de junio ).

**14.** La sentencia de instancia no contraviene la regla contenida en el párrafo primero del art. 1281 CC (" *si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas* "), ni las normas invocadas sobre el pago pues, si bien del contrato de 7 de julio de 1999 cabe inferir que el pago debía realizarse en la cuenta corriente que Gavinet tenía en el Republic National Bank of New Cork, está debía comunicarse a la compradora por la vendedora en los 10 días siguientes, y no llegó a hacerse adecuadamente porque se añadieron condiciones de pago que variaban lo pactado. De esta forma la sentencia de instancia concluye que la actitud de la vendedora, que no se sujetó a lo pactado, impidió que la compradora pudiera cumplir con la obligación de pago en los términos convenidos en los contratos de 23 de junio y 7 de julio de 1999, por lo que la consignación de la cifra que debía constituir el precio de la compra fue el medio adecuado para confirmar la voluntad de la compradora de perfeccionar la compraventa, frente a la reseñada actitud de la vendedora, que como insiste la parte demandante al oponerse al recurso, es lo verdaderamente relevante en este pleito para que no pueda considerarse correctamente resuelto el contrato por incumplimiento del comprador de la obligación de pago y para admitir la pretensión del comprador de que se condene a la vendedora a perfeccionar el contrato de compraventa.

#### **Motivos tercero y sexto del recurso de casación de la demandada**

**15.** *Formulación y desestimación del motivo tercero de casación* . El tercer motivo se funda en la infracción de los apartados 1 y 2 del art. 7 CC y del art. 1258 CC , al no haber apreciado la sentencia la existencia de mala fe y de abuso de derecho en los demandantes, que pretendían hacerse con la mayoría de capital social de Cid Holding, en contra de los expresamente previsto en el contrato de 7 de julio de 1999 y del carácter fiduciario que correspondía a los abogados.

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

A tenor de los hechos declarados probados, no yerra la sentencia de instancia al no apreciar mala fe en la parte compradora que en todo momento ha dado muestras de querer perfeccionar el contrato, pero en los términos pactados y no en otros alterados unilateralmente por la parte compradora. En todo caso, es la parte vendedora quien ha impedido que el contrato pudiera llegar a perfeccionarse conforme a lo pactado.

**16.** *Formulación y desestimación del motivo sexto de casación* . El sexto motivo "invoca la infracción del art. 1277 CC , sobre la causa de los contratos, pues de ninguna manera ha existido ilicitud de la causa, sino que las partes dentro de la libertad contractual que a las mismas corresponde, han establecido un contrato de compraventa de acciones sometido a determinadas condiciones, que es perfectamente lícito y válido, y que no adolece de ninguna causa de nulidad".

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

El recurso, al formular este sexto motivo de casación, incurre en el defecto que comúnmente viene designando la sala de hacer supuesto de la cuestión, pues la resolución recurrida no se funda en la nulidad del contrato de 23 de junio, modificado por el de 7 de julio de 1999, por ilicitud de la causa.

#### **Motivos cuarto quinto y séptimo del recurso de casación de la demandada**

**17.** *Formulación de los motivos cuarto, quinto y séptimo de casación* . El motivo cuarto se funda en la aplicación errónea del art. 1281 CC , párrafo primero, en relación con el párrafo segundo, y con el art. 1285 CC , al realizar la sentencia recurrida una interpretación ilógica y absurda del contrato, en relación con lo que constituía el objeto del contrato, que no eran las acciones de la sociedad sino los inmuebles propiedad de la sociedad.

Ligado al anterior motivo se formula el quinto , que se funda en la aplicación errónea del art. 1255 CC , en relación con el art. 1091 y 1258 CC . En el desarrollo del motivo se expone que la sentencia infringe en cuanto que la sentencia "infringe el principio de libertad contractual, que es principio esencial en todo nuestro ordenamiento jurídico privado", consagrado por los citados preceptos y cuyo fundamento se encuentra en el principio de libertad que proclama el art. 1.1 CE . Esta vulneración se habría producido "al trastocar el juzgador la voluntad clara y patente plasmada por las partes en el contrato de 7 de julio de 1999".

El séptimo motivo también guarda relación con los anteriores, pues incide en lo que constituyó la voluntad de las partes respecto del objeto del contrato, y se plantea de forma subsidiaria. Se funda en la aplicación errónea



del art. 1261 CC . En el desarrollo se argumenta que "lo que habría existido es una modificación unilateral no justificada de los términos del contrato, al pretender los compradores algo completamente diferente a lo convenido". E insiste en que Clement tan sólo tendría derecho a una participación minoritaria en el capital de la sociedad Cid Holding, manteniendo Ganivet el control de la mayoría, por lo que la demandante solicita algo distinto a lo convenido.

Procede estimar el motivo cuarto de casación y con ello dar satisfacción respecto de lo cuestionado en los motivos quinto y séptimo, por las razones que exponemos a continuación.

**18. Estimación del motivo cuarto de casación .** Hemos de partir de la doctrina expuesta al comienzo del fundamento jurídico 13, sobre el alcance de la revisión de la interpretación de los contratos en casación, y de la jurisprudencia sobre cómo opera la regla contenida en el párrafo primero del art. 1281 CC , en relación con la del párrafo segundo. De acuerdo con la norma del párrafo primero del art. 1281 CC , "ha de estarse, en primer lugar, a la interpretación literal y sólo si hay dudas o contraposición entre la literalidad y la voluntad real de los contratantes o evidencia de que ésta es contraria al texto literal, cumple acudir a las demás reglas. Más en concreto, (...) la interpretación debe ser conforme con el tenor literal de las cláusulas del contrato sólo cuando las mismas no dejen duda sobre cuál fue la intención de los contratantes, dado que si las palabras empleadas no expresaran, aunque fuera por omisión, esa voluntad común, prevalece ésta sobre aquellas" ( Sentencias 22/2010, de 29 de enero ; y 389/2013, de 12 de junio ).

En este caso, como expondremos a continuación, cabe apreciar una infracción de la referida norma de interpretación, pues de la propia dicción literal del contrato de 7 de julio de 1999, que modifica el anterior de 23 de junio, se desprende claramente que el objeto del contrato era la transmisión de la totalidad de las 1.000 acciones de Cid Holding, pero en la medida en que con ello se transmitía el control de las 500 acciones de Rolimpa, que era propietaria de 42 fincas de Madrid, incluidas en un plan de ordenación urbana y calificadas como suelo urbanizable, que además se referenciaban en un anexo del contrato, y que expresamente se añadía debían estar libre de cargas. El que la causa del negocio fuera la transmisión de las acciones de una sociedad, para transmitir con ello el control y la facultad de disposición de una serie determinada de fincas, no significa que el objeto del contrato de compraventa fueran las fincas ni, consiguientemente, que el comprador tenga derecho, al pretender la perfección del contrato, que este tenga por objeto directamente la transmisión de las fincas, o, si se entiende que ya había quedado perfeccionado antes, el cumplimiento del contrato mediante la condena de los demandados a la entrega de las fincas. Cuestión distinta es que constituya una circunstancia esencial que afecta a la idoneidad de objeto de la compraventa (las acciones de Cid Holding), que Cid Holding tenga la plena titularidad de las 500 acciones de Rolimpa y que esta tenga a su vez la propiedad, libre de cargas, de aquél paquete de fincas que se reseñaban en el anexo del contrato, de tal forma que sin ello la entrega de las acciones no constituiría un cumplimiento del contrato por parte del vendedor. En cuanto al precio de la compra, sigue siendo el inicialmente pactado y el tipo de cambio 158 Ptas./dolar USA.

Por otra parte, el pacto sexto del contrato expresamente preveía la eventualidad de que se pagara solo la mitad del precio de la compraventa, o sea que una de las sociedades compradoras no pagara su parte, se afirma que "la compraventa continuará con respecto de la sociedad que efectivamente haya pagado la mitad del precio acordado", pero, "el vendedor recuperará el 51% de las acciones objeto del contrato de compraventa, esto es, quinientos una (501) acciones de Cid Holding Company y el comprador que pagó la mitad del precio de compraventa, se quedará con las cuatrocientas noventa y nueve acciones (499) restantes". Es claro, a tenor de la dicción de esta cláusula contractual, que fue intención de las partes conceder validez a la compra de una sola de las dos sociedades compradoras, pero en ese caso, en que debería abonarse por la compradora la mitad del precio total de la compraventa, la compradora tan sólo adquiriría 499 acciones, correspondiendo las restantes 501 a la vendedora.

La consecuencia inmediata es que, propiamente, la sociedad compradora demandante tiene derecho a pedir, en cumplimiento de lo convenido, la entrega de 499 acciones de Cid Holding, siempre que esta sociedad siga siendo titular de la totalidad de las acciones de Rolimpa, sin carga ni limitación alguna, y que Rolimpa sea propietaria de las fincas referidas en el anexo del contrato, siendo el precio a abonar la mitad del total pactado (3.500.000.000 Ptas.), y el tipo de cambio 158 Ptas./dolar.

En consecuencia, procede estimar el motivo cuarto del recurso de casación de la demandada, en el sentido de dejar sin efecto el pronunciamiento de la sentencia de apelación en relación con los apartados 3 y 6 del fallo de la sentencia de primera instancia, cuya eficacia confirmamos, sin perjuicio de lo que más tarde complementemos, como consecuencia del recurso de casación de la demandante.

#### **Motivo octavo del recurso de casación de la demandada**

**19. Formulación del motivo octavo .** El octavo motivo se formula de forma subsidiaria y se funda en la infracción de los arts. 609 y 1462 CC , "ya que en ningún caso se habría completado la adquisición



respecto de los inmuebles reclamados, ni respecto de las acciones (...). Esta falta de consumación impediría absolutamente reclamar la propiedad de los inmuebles, al margen de que, como hemos visto, ello hubiera exigido ineludiblemente el ejercicio simultáneo de una acción de nulidad por simulación". En el desarrollo del recurso se argumenta que no ha existido perfección del contrato de compraventa al no cumplirse la condición suspensiva del pago del precio en los términos convenidos (...), habiéndose producido en todo caso y en su defecto la correspondiente resolución por incumplimiento".

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

**20. Desestimación del motivo octavo** Se desestima este motivo octavo de casación porque presupone algo (que el incumplimiento por parte de la sociedad compradora de su obligación de pago) y respecto de lo que la sentencia recurrida se ha pronunciado en sentido contrario, al rechazar que la sociedad compradora hubiera incumplido su obligación de pago, sin que se haya llegado a admitir la contradicción de este pronunciamiento con ocasión del recurso extraordinario por infracción y de los dos primeros motivos de casación.

#### **Recurso de casación de la parte demandante**

**21. Formulación de los motivos primero y segundo de casación** . El motivo primero de casación se funda en la infracción de los arts. 1258 y 1278 CC y la jurisprudencia que lo interpreta, en relación con los pronunciamientos que no admiten la condena a la restitución o entrega de las fincas. Y el motivo segundo se basa en la infracción de los arts. 1101 y 1106 CC , respecto de la indemnización de los daños y perjuicios, en caso de no entrega de los inmuebles.

Procede desestimar ambos motivos por las razones que exponemos a continuación.

**22. Desestimación de los motivos primero y segundo de casación** . Estos dos motivos, bajo la vigencia del fallo de la sentencia de apelación, podrían tener sentido, en la medida en que si la Audiencia reconoce que el objeto del contrato eran las fincas, la compradora tendría derecho a reclamar su entrega, en cumplimiento del contrato, y en su defecto la indemnización de daños y perjuicios. Pero deben de ser desestimados a la vista de lo resuelto hasta ahora, y, en concreto, de lo argumentado en el fundamento 17, en el que expresamente hemos dejado sin efecto la consideración contenida en la sentencia de apelación de que el objeto del contrato fueran las fincas y no las acciones de la sociedad Cid Holding, con las matizaciones antes expuestas que afectan a la idoneidad de este objeto y a la consideración de cuándo se puede entender cumplida la prestación a que se obligaba la vendedora. Una vez precisado que el objeto del contrato eran las acciones de Cid Holding, en cumplimiento del mismo puede reclamarse su entrega, como de hecho se ha estimado al recobrar eficacia los apartados 3 y 6 del fallo de la sentencia de primera instancia, pero no la entrega de las fincas, ni tampoco la condena a la indemnización de daños y perjuicios en caso de que no se lleguen a entregar, porque ello presupone la obligación de entrega de las fincas.

**23.** Lo anterior no impide que, sin necesidad de ningún pronunciamiento especial en tal sentido, ante la falta de cumplimiento voluntario de la vendedora, la compradora pudiera pedir la ejecución forzosa de la obligación impuesta en los apartados 3 y 6 de la sentencia de primera instancia, conforme a los arts. 701 y ss LEC , y que, en su caso, ante una imposibilidad de cumplimiento sobrevenida (por ejemplo, porque la sociedad Cid Holding hubiera dejado de tener en propiedad, libre de cargas, las 500 acciones de Rolimpa, o esta ya no tuviera en propiedad, libre de cargas, las fincas que se reseñaban en el contrato), pudiera interesarse y acordarse, como prevé el último inciso del art. 701.3 LEC , que se sustituyera por una justa compensación pecuniaria, que se establecerá con arreglo a los arts. 712 y siguientes.

#### **Costas**

**24.** Desestimado el recurso extraordinario por infracción procesal de la parte demandada, procede imponerle el pago de las costas ocasionadas por dicho recurso ( art. 398.1 LEC ).

Estimado el recurso de casación de la demandada, no procede expresa condena en costas ( art. 398.2 LEC ).

Desestimado el recurso de casación de la demandante, se le imponen las costas ocasionados por el recurso ( art. 398.1 LEC ).

La estimación del recurso de casación ha supuesto la desestimación de los recursos de apelación de ambas partes, razón por la cual se imponen a cada una las costas causadas por sus respectivos recursos de apelación.

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

#### **FALLAMOS**



Desestimamos el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la representación de Luis María , Ganivet Investments, S.A., Rolimpa Trading Corporation y Cid Holding Company, contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (sección 13ª) de 16 de marzo de 2011, que resuelve los recursos de apelación (rollo 673/2009 ) interpuestos contra la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 67 de Madrid de 1 de diciembre de 2008 , dictada en el juicio de mayor cuantía núm. 399/2000, con imposición de las costas del recurso a la parte recurrente.

Estimamos el recurso de casación interpuesto por la representación de Luis María , Ganivet Investments, S.A., Rolimpa Trading Corporation y Cid Holding Company, contra la reseñada sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (sección 13ª) de 16 de marzo de 2011 , cuya parte dispositiva dejamos sin efecto y en su lugar dictamos otra por la que: desestimamos los dos recursos de apelación formulados, de una parte, por la representación de los demandantes (Clement, S.A., Cunei, S.L. y Arturo ) y, de otra, por la representación de los demandados reconvinentes ( Luis María , Ganivet Investments, S.A., Rolimpa Trading Corporation y Cid Holding Company), frente a la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 67 de Madrid de 1 de diciembre de 2008 , dictada en el juicio de mayor cuantía núm. 399/2000, cuyo fallo confirmamos con condena a cada una de las partes apelantes al pago de las costas generados por sus respectivos recursos de apelación.

Desestimamos el recurso de casación interpuesto por la representación de Clement, S.A. contra la reseñada sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (sección 13ª) de 16 de marzo de 2011 , con imposición de las costas del recurso a la parte recurrente.

Publíquese esta resolución conforme a derecho y devuélvanse a la Audiencia de procedencia los autos originales y rollo de apelación remitidos con testimonio de esta resolución a los efectos procedentes.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- José Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- Ignacio Sancho Gargallo.- Rafael Saraza Jimena.- Sebastian Sastre Papiol.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Ignacio Sancho Gargallo** , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.