



Roj: **STS 624/2014 - ECLI:ES:TS:2014:624**

Id Cendoj: **28079110012014100067**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **10/02/2014**

Nº de Recurso: **207/2012**

Nº de Resolución: **30/2014**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **JOSE RAMON FERRANDIZ GABRIEL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP IB 2186/2011,**
STS 624/2014

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diez de Febrero de dos mil catorce.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, ha visto los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación interpuestos por Centro Balear Inmobiliario, representada por la Procurador de los Tribunales doña María Antonia Ventayol Autonell, contra la sentencia dictada, el quince de noviembre de dos mil once, por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, que resolvió el recurso de apelación interpuesto, en su día, contra la que había pronunciado el Juzgado de Primera Instancia número Diecinueve de la Palma de Mallorca. Ante esta Sala compareció el Procurador de los Tribunales don Carlos Ibañez de la Cadiniere en representación de Centro Balear Inmobiliario, SA, en concepto de parte recurrente. Es parte recurrida don Jose Ángel, representado por la Procurador de los Tribunales doña Marta Azpeitia Bello.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por escrito registrado, por el Juzgado Decano de Palma de Mallorca, el treinta y uno de octubre de dos mil ocho, la Procurador de los Tribunales doña María Antonia Ventayol Autonell, obrando en representación de Centro Balear Inmobiliario, SA, interpuso demanda de juicio ordinario contra don Jose Ángel.

En el referido escrito de demanda, la representación procesal de Centro Balear Inmobiliario, SA alegó, en síntesis y en lo que importa para la decisión del conflicto, que, el cuatro de octubre de dos mil seis, el demandado, don Jose Ángel, celebró con don Alejo un contrato de opción de compra que tenía por objeto las once mil participaciones en que se dividía el capital de Tierras de Dudar, SL, propietaria de una parcela en el término municipal de Dudar, Granada, como demostraba el documento que aportaba como número 2.

Que don Jose Ángel manifestó contratar en representación de quien era titular del íntegro capital de Tierras de Dudar, SLU, Propiedades e Inversiones Andalucía, SA.

Que, por su parte, don Alejo actuó en representación de Centro Balear Inmobiliario, SA, de la que era apoderado.

Añadió la citada representación procesal que el precio de la opción se fijó en un millón doscientos setenta y cinco mil euros (1 275 000 €), el cual pagó, en dos fechas, Centro Balear Inmobiliario, SA, entregando a don Jose Ángel el día de la firma de la opción ciento cincuenta mil euros (150 000 €) y, el catorce de diciembre de dos mil seis, el resto, esto es, cien mil euros (100 000 €), compensando una deuda, y un millón veinticinco mil euros (1 025 000 €), mediante un cheque nominativo.



Que el precio de la prevista compra, a pagar en dinero y en parte con parcelas, se fijó en trece millones trescientos veintiséis mil seiscientos sesenta y siete euros (13 326 667 €). Y que el plazo de la opción vencía el quince de diciembre de dos mil siete.

También alegó que, en las cuentas anuales de Propiedades e Inversiones de Andalucía, SA, depositadas el veintitrés de septiembre de dos mil siete, se exponía que, el treinta y uno de octubre de dos mil seis, dicha sociedad había enajenado todas sus participaciones sociales en Tierras de Dudar, SL y que el importe obtenido - un millón ciento sesenta y un mil novecientos cincuenta y tres euros, con tres céntimos (1 161 935,03 €) - se había distribuido entre los socios, como dividendos, ya que la sociedad pasaba a ser inactiva.

Que, además, hasta el veintiocho de noviembre de dos mil siete, Tierras de Dudar, SL no inscribió la pérdida de su carácter unipersonal - consecuencia de haberse vendido todas las participaciones de que era titular Propiedades e Inversiones Andalucía, SA -, cuya inscripción se publicó el dieciocho de diciembre de dos mil siete.

Que Tierras de Dudar, SL ocultó la pérdida de su condición de sociedad unipersonal hasta que hubo vencido el plazo de la opción.

Que, en definitiva, Propiedades e Inversiones Andalucía, SA vendió por un precio muy inferior al pactado en la opción de compra las once mil participaciones sociales de Tierras de Dudar, SL, más de un año antes del vencimiento del contrato de opción.

Que, en todo caso, nunca le constó si realmente don Jose Ángel representaba a Propiedades e Inversiones Andalucía, SA y que tampoco se le notificó ratificación alguna.

Que Centro Balear Inmobiliario, SA no ejercitó la opción porque la supuesta concedente ya no era dueña de la los terrenos, ni le constaba que don Jose Ángel hubiera representado a los titulares de las once mil participaciones ni que estos hubieran ratificado su actuación. Que, consecuentemente, por medio de buro fax de dos de octubre de dos mil ocho, comunicó a don Jose Ángel que revocaba su consentimiento a la celebración de la opción, por lo que le reclamó la devolución de la cantidad recibida, como demostraba el documento aportado con el número 6.

Que, si de declarase por sentencia firme que esa representación existió, entonces ejercitaría acciones contra Propiedades e Inversiones Andalucía, SA, sus administradores y socios.

Invocó en apoyo de su pretensión de nulidad, la norma del artículo 1259 del Código Civil , referido a la contratación en representación de otro sin poder.

Y en el suplico de la demanda la representación procesal de Centro Balear Inmobiliario, SA interesó del Juzgado de Primera Instancia una sentencia que declarase " *la nulidad del contrato de opción de cuatro de octubre de dos mil seis y condene al demandado a devolver el precio de la opción de un millón doscientos setenta y cinco mil euros (1 275 000 €), más los interés legales a contar desde el momento fijado en el buro fax de dos de octubre de dos mil ocho* ".

SEGUNDO. La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia número Diecinueve de Palma de Mallorca, el cual la admitió a trámite, por auto de diecinueve de noviembre de dos mil ocho , conforme a las reglas del juicio ordinario, con el número 1234/2008.

Don Jose Ángel fue emplazado y se personó en las actuaciones, representado por el Procurador de los Tribunales don Miguel Socias Rosselló, que contestó la demanda.

En el escrito de contestación, la representación procesal de don Jose Ángel alegó, en síntesis y en lo que importa para la decisión del conflicto, que la sociedad demandante no había tenido en cuenta las reglas del litisconsorcio pasivo necesario, dado que el demandado había contratado la opción, realmente, por su cuenta y en representación de su cónyuge - doña Noemi -, así como en la de don Herminio y doña María Antonieta , los cuales le autorizaron contratar y cobraron parte del precio obtenido con la opción, por lo que debían haber sido demandados, ya que en la demanda se pedía la declaración de la nulidad del referido contrato.

Relató que, el treinta de noviembre de dos mil cinco, Marketing Management Events, SL - representada por don Raúl , como demostraba el documento número 3 - adquirió de Propiedades e Inversiones de Andalucía, SA todas las participaciones - las once mil - en que se dividía el capital de Tierras de Dudar, SL, de las que la vendedora era titular, como demostraba el documento aportado con el número 1. Que el precio de esa venta fue de sesenta mil euros (60 000 €), que la compradora pagó mediante un cheque, como demostraba el documento aportado con el número 2.

Añadió que, el uno de diciembre de dos mil cinco, el demandado, don Jose Ángel , adquirió el íntegro capital de Marketing Management Events, SL, por medio de la escritura aportada como documento número 4.



Que, por acuerdo social de Tierras de Dudar, SL, adoptado el uno de diciembre de dos mil cinco, don Jose Ángel y don Raúl fueron nombrados administradores mancomunados de dicha sociedad.

Que, en conclusión, si el treinta de noviembre de dos mil cinco Marketing Management Events, SL era titular de todas las participaciones en que se dividía el capital social de Tierras de Dudar, SL y un día más tarde don Jose Ángel era propietario de dichas participaciones, resultaba que el titular de las mismas era el citado últimamente. Si bien, aclaró que, como había dicho, no solo actuó por su cuenta, sino también en nombre de su cónyuge y de las otras dos personas citadas antes.

Que, efectivamente, el cuatro de octubre de dos mil seis celebró el contrato de opción de venta con la demandante, declarando al consentir que actuaba " *en representación de los titulares y propietarios del íntegro capital de la entidad mercantil Tierras de Dudar, SLU* ", con clara referencia no a Propiedades e Inversiones Andalucía, SA - que le había vendido antes sus participaciones - sino a él, a su cónyuge y a los otros dos compradores, por el representados.

Que la opción la podía ejercitar la aquí demandante entre el quince de noviembre de dos mil siete y el quince de diciembre siguiente, nunca antes del primer día.

Que, aunque la idea inicial era que la compra de las participaciones se efectuara por intermedio de Marketing Management Events, SL, lo cierto era que, el treinta y uno de octubre de dos mil seis, Propiedades e Inversiones Andalucía, SA otorgó escritura de venta de las participaciones de Tierras de Dudar, SL a favor de don Jose Ángel , su cónyuge y los otros dos representados por él. Que el precio pactado fue pagado por cada comprador, como se dice en las escrituras.

Que, realmente, la demandante, entendiéndolo que la opción era plenamente válida, llevó a cabo actuaciones que demostraban su convicción de la validez de la misma: requerimientos, firmas de convenios con el Ayuntamiento de Dudar, solicitud de aprobación del proyecto de urbanización, solicitud de tasaciones, propuesta de modificar el contrato de opción...

Que, por último, don Jose Ángel estuvo autorizado por los demás titulares para contratar y no necesitó de una ratificación, pero que, en todo caso, la misma había existido.

Que la verdadera razón de la demanda era que la demandada no había obtenido la esperada financiación de la compra.

En definitiva, en el suplico del escrito de contestación, la representación procesal de don Jose Ángel interesó del Juzgado de Primera Instancia número Diecinueve de Palma de Mallorca una sentencia que desestime la demanda, con imposición de las costas a la demandante.

TERCERO. El Juzgado de Primera Instancia número Diecinueve de Palma de Mallorca, por auto de veintiocho de julio de dos mil nueve , estimó la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, razón por la que la Procurador de los Tribunales doña María Antonia Ventayol Autonell, en representación de Centro Balear Inmobiliario, SA, interpuso demanda ante el propio órgano judicial, contra doña Noemi , don Herminio y doña María Antonieta .

En dicho escrito, la representación procesal de Centro Balear Inmobiliario, SA se refirió al auto de veintiocho de julio de dos mil nueve , que había declarado existente el litisconsorcio pasivo necesario. Y, en síntesis y en lo que importa para la decisión del conflicto, reprodujo las alegaciones de la anterior demanda.

Añadió, sin embargo, a modo de datos complementarios y con apoyo en el artículo 420 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , que el demandado don Herminio desempeñaba un cargo relevante de la entidad de crédito Sa Nostra, cuyo código ético regulaba los conflictos de intereses, prohibiendo intervenir a sus cargos en determinados contratos. Que, a su vez, la demandante tenía como entidad de crédito de referencia a Sa Nostra y que, por ello, no hubiera contratado jamás con un empleado de Sa Nostra. Concluyó afirmando que, por ello, la actuación de don Herminio fue contraria a la ética y llevada a cabo con ocultación intencionada.

En el suplico de esta segunda demanda, la representación procesal de Centro Balear Inmobiliario, SA interesó del Juzgado de Primera Instancia número Diecinueve de Palma de Mallorca una sentencia que " *declare la nulidad del contrato de opción de cuatro de octubre de dos mil seis y condene a los demandados de forma solidaria o, subsidiariamente, de forma mancomunada y a partes iguales, a devolver el precio de la opción de un millón doscientos setenta y cinco mil euros (1 275 000 €), más los intereses legales a contar desde el momento fijado en el buro fax de dos de octubre de dos mil ocho* ".

CUARTO. El Juzgado de Primera Instancia número Diecinueve de Palma de Mallorca admitió a trámite, en el juicio ordinario 1234/2008, la referida segunda demanda, por auto de uno de octubre de dos mil nueve .

Doña Noemi , don Herminio y doña María Antonieta fueron emplazados y se personaron en las actuaciones, representados por el Procurador de los Tribunales don Miguel Socias Roselló, que contestó la demanda.

En el escrito de contestación, la representación procesal de doña Noemi , don Herminio y doña María Antonieta reprodujo sustancialmente el anterior de don Clemente , alegando, en síntesis y en lo que importa para la decisión del conflicto, que habían autorizado a dicho señor que contratara la opción en su representación, lo que había conocido la propia demandante, que obraba contra sus actos anteriores y que la razón de la demanda había sido la falta de financiación de la compra.

En el suplico de la contestación, la representación procesal de doña Noemi , don Herminio y doña María Antonieta interesó del Juzgado de Primera Instancia número Diecinueve de Palma de Mallorca una sentencia que desestimase la demanda, con imposición de costas a la demandante.

QUINTO. Celebrados los actos de audiencia previa y del juicio, practicada la prueba que, propuesta, había sido admitida, el Juzgado de Primera Instancia número Diecinueve de Palma de Mallorca dictó sentencia en el juicio ordinario número 1234/2008, el dos de febrero de dos mil once, con la siguiente parte dispositiva: "*Fallo. Que, desestimando íntegramente la demanda interpuesta por la Procurador de los Tribunales doña María Antonia Ventayol Antonell, actuando en nombre y representación de Centro Balear Inmobiliario, SA, contra don Jose Ángel , don Herminio , doña Noemi y María Antonieta , representados por el Procurador de los Tribunales don Miguel Socías Rosselló, debo absolver y absuelvo a don Jose Ángel , don Herminio , doña Noemi y María Antonieta de cuantas don Jose Ángel , don Herminio , doña Noemi y María Antonieta don Jose Ángel , don Herminio , doña Noemi y María Antonieta pretensiones eran deducidas contra ellos, con imposición de costas a la actora*".

SEXTO. La representación procesal de Centro Balear Inmobiliario, SA recurrió en apelación la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Diecinueve de Palma de Mallorca, en el juicio ordinario número 1234/2008, el dos de febrero de dos mil once.

Las actuaciones se elevaron a la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, en la que se turnaron a la Sección Tercera de la misma, que tramitó el recurso de apelación, con el número 237/2011, y dictó sentencia con fecha quince de noviembre de dos mil once , con la siguiente parte dispositiva: "*Fallamos. 1.- Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la Procurador doña María Antonia Ventayol Autonell, en nombre y representación de Centro Balear Inmobiliario, SA, contra la sentencia de fecha dos de febrero de dos mil once, dictada por la Ilma. Magistrada Jueza Sustituta del Juzgado de Primera Instancia número Diecinueve de Palma, en los autos de juicio ordinario de los que trae causa el presente rollo y, en consecuencia, debemos confirmarla y la confirmamos en todos sus extremos. 2.- Se imponen las costas de esta alzada a la parte apelante. 3.- Con pérdida del depósito consignado para recurrir*".

SÉPTIMO. La representación procesal de Centro Balear Inmobiliario, SA preparó e interpuso recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación, contra la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, en el rollo número 237/2011, en fecha quince de noviembre de dos mil once .

Las actuaciones se elevaron a la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cual, por auto de tres de julio de dos mil doce , decidió: "*Admitir el recurso de casación y el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la representación procesal de Centro Balear Inmobiliario, SA, contra la sentencia dictada, con fecha quince de noviembre de dos mil once, por la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca (Sección Tercera), en el rollo de apelación número 237/2011 , dimanante de los autos de juicio ordinario número 1234/2008 del Juzgado de Primera Instancia número Diecinueve de los de Palma de Mallorca*".

OCTAVO. El recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la representación procesal de Centro Balear Inmobiliario, SA, contra la sentencia dictada, el quince de noviembre de dos mil once, por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, en el rollo número 237/2011 , se compone de cuatro motivos, en los que la recurrente denuncia:

PRIMERO . Con apoyo en el artículo 469, apartado 1, normas tercera y cuarta, de la Ley de Enjuiciamiento Civil , la infracción del artículo 281, apartado 1 de la misma Ley .

SEGUNDO. Con apoyo en el artículo 469, apartado 1, normas tercera y cuarta, de la Ley de Enjuiciamiento Civil , la infracción de los artículos 283, apartado 1 de la misma Ley y 24 de la Constitución Española .

TERCERO. Con apoyo en el artículo 469, apartado 1, normas tercera y cuarta, de la Ley de Enjuiciamiento Civil , la infracción de los artículos 283, apartado 2, de la misma Ley y 24 de la Constitución Española .

CUARTO. Con apoyo en el artículo 469, apartado 1, norma tercera, de la Ley de Enjuiciamiento Civil , la infracción del artículo 12, apartado 2, de la misma Ley .

NOVENO. El recurso de casación interpuesto, por la representación procesal de Centro Balear Inmobiliario, SA, contra la sentencia dictada, el quince de noviembre de dos mil once, por la Sección Tercera de la Audiencia



Provincial de Palma de Mallorca, en el rollo número 237/2011 , se compone de un único motivo, en el que la recurrente denuncia:

ÚNICO. La infracción del artículo 1259 del Código Civil .

DÉCIMO. Evacuado el traslado conferido al respecto, la Procurador doña Marta Azpeitia Bello, en nombre y representación de don Jose Ángel , impugnó los recursos, solicitando se declarase no haber lugar a los mismos.

UNDÉCIMO. No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló como día para votación y fallo del recurso el dieciséis de enero de dos mil catorce, en que el acto tuvo lugar.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de los antecedentes.

I.- Se ha discutido en el proceso la eficacia de la gestión representativa llevada a cabo por uno de los demandados, don Jose Ángel .

Dicha gestión consistió en un contrato de opción de compra - cuyo objeto eran las once mil participaciones en que se dividía el capital de Tierras de Dudar, SL -. Lo celebraron, el cuatro de octubre de dos mil seis, don Jose Ángel y don Alejo , quienes expresaron contratar en representación, respectivamente, de los concedentes - " los titulares y propietarios del íntegro capital social de la entidad mercantil Tierras de Dudar, SL " - y de la optante, que es la demandante en el proceso - Centro Balear Inmobiliario, SA -.

La demanda de Centro Balear Inmobiliario, SA se apoyó en la norma del artículo 1259 del Código Civil . En dicho escrito la demandante presentó a don Jose Ángel como un " *falsus procurator* " y negó que la actuación del mismo, externamente representativa, estuviera inicialmente justificada por poder conferido por los representados y, en todo caso, que hubiera sido después ratificada por ellos.

Los demandados - don Jose Ángel y las tres personas físicas que, con él, eran titulares de las participaciones sociales objeto de la opción - se opusieron a la estimación de la demanda, afirmando que el representante había sido apoderado por los demás, que, en todo caso, habían ratificado " *ex post* " su gestión.

II.- La demanda - por medio de la que Centro Balear Inmobiliario, SA pretendió la declaración de la nulidad del contrato de opción y la condena de los demandados a devolverle la suma de ella percibida como precio o prima - fue desestimada en las dos instancias.

En particular, la sentencia de apelación la desestimó por haber considerado la Audiencia Provincial que los representados por don Jose Ángel - don Herminio , doña Noemi y doña María Antonieta -, esto es, tres de los cuatro concedentes de la opción, habían autorizado al representante para concertar la opción en su nombre.

III.- Contra la sentencia de segundo grado interpuso Centro Balear Inmobiliario, SA recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación.

I.- RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL DE LA DEMANDANTE.

SEGUNDO. Enunciado, fundamentos y desestimación de los tres primeros motivos del recurso.

I.- Centro Balear Inmobiliario, SA funda los tres primeros motivos de su recurso procesal en las normas tercera y cuarta del apartado 1 del artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Denuncia, en el primero, la infracción de los artículos 281, apartado 1, de la misma Ley y 24 de la Constitución Española .

En el segundo, señala como infringidos los artículos 283, apartado 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 24 de la Constitución Española .

Y, en el tercero, afirma la infracción de los artículos 283, apartado 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 24 de la Constitución Española .

En todos ellos alega que ha visto lesionado, en la segunda instancia, su derecho a la prueba, respecto de la alegación, contenida en la correspondiente demanda, del interés de uno de los demandados - don Herminio - en ocultar su intervención, como representado, en la perfección del contrato de opción, dada la relación que sostenía con determinada entidad de crédito.



Afirma la recurrente que el Tribunal de apelación no le había admitido la práctica de algunos medios de prueba con los que intentaba demostrar dicha relación y, al fin, la razón por la que la ratificación por los representados en la gestión llevada a cabo por don Jose Ángel no llegó a ser conocida por ella - que es lo que alega en el único motivo del recurso de casación -.

Sostiene que los mencionados medios de prueba tenían por objeto demostrar unos hechos que guardaban relación con la tutela judicial que había pretendido en la demanda - artículo 281, apartado 1 - y que, en modo alguno, podían ser calificados como impertinentes o inútiles - artículo 283, apartados 1 y 2 -.

II.- Constituye carga de la parte que la alega, justificar la existencia de la indefensión constitucionalmente relevante, con la demostración de que la actividad probatoria que no fue admitida era concluyente en términos de defensa y hubiera podido tener una influencia decisiva en la resolución del pleito, al ser susceptible de alterar el fallo en favor del recurrente - sentencias del Tribunal Constitucional 157/2000, de 12 de junio , 147/2002, de 15 de julio , 70/2002, de 3 de abril , 116/1983, de 7 de diciembre , y del Tribunal Supremo de 7 de enero de 2008 , 30 de octubre de 2009 y 23 de junio de 2010 , entre otras -.

Es evidente, por otro lado, que no toda denegación de prueba implica la vulneración del artículo 24, apartado 2, de la Constitución Española , ya que se requiere que sea injustificada, arbitraria o irrazonable y, sobre todo, que influya en el resultado del proceso. El Tribunal Constitucional ha reiterado que el artículo 24 impide a los órganos judiciales denegar una prueba oportunamente propuesta y fundar posteriormente su decisión en la falta de acreditación de los hechos cuya demostración se intentaba obtener mediante la actividad probatoria que no se practicó - sentencias 37/2000, de 14 febrero , 246/2000, de 16 octubre , 19/2001, de 29 enero , 168/2002, de 30 septiembre , 97/2003, de 2 junio -, pero, para ello, se requiere la idoneidad objetiva de la diligencia de prueba solicitada para acreditar el hecho decisivo o relevante - sentencias 104/2003, de 2 de junio , 115/2003, de 16 de junio y 52/2004, de 13 de abril -.

III.- En aplicación de la mencionada doctrina deben ser desestimados los tres motivos, ya que el Tribunal de apelación afirmó - como se lee en el fundamento de derecho tercero de su sentencia - que las alegaciones a que se refieren " fueron inadmitidas por no guardar relación con el objeto de la presente litis, sin que fueran objeto de recurso alguno ".

A partir de ese dato, que no ha sido cuestionado, no cabe considerar infringidos, sino bien aplicados, los artículos identificados en los tres motivos, dado que los hechos que, con los medios de prueba inadmitidos, la recurrente pretendía demostrar no guardaban relación con la tutela judicial solicitada, según resolución judicial que, como se ha dicho, ganó firmeza, por lo que ninguna influencia podían tener en la decisión del litigio.

TERCERO. Enunciado, fundamentos y desestimación del tercer motivo del recurso.

I.- Centro Balear Inmobiliario, SA denuncia en este motivo, con apoyo en la norma tercera del apartado 1 del artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la infracción de la del apartado 2 del artículo 12 de la misma Ley .

Alega la recurrente que el Tribunal de apelación aplicó indebidamente el referido precepto, al declarar que, de acuerdo con las reglas del litisconsorcio pasivo necesario, su demanda inicial, interpuesta solo contra don Jose Ángel , no bastaba para decidir sobre la invalidez de la opción de compra, con el argumento de que en la perfección de dicho contrato preparatorio estuvieron representados por aquel - también titular de las participaciones objeto de la opción - don Herminio , doña Noemí y doña María Antonieta , los cuales no podían ser ajenos al proceso, por lo que fueron luego llamados a él, al constituir la demandante el litisconsorcio dentro del plazo señalado por el Juzgado de Primera Instancia.

II.- El Tribunal de apelación dio respuesta - en el fundamento de derecho tercero de su sentencia - al mismo planteamiento, formulado en la segunda instancia por la ahora recurrente y afirmó que no resultaba atendible, ya que las alegaciones de Centro Balear Inmobiliario, SA habían sido desestimadas por resoluciones firmes recaídas en la primera instancia.

Se refería dicho Tribunal a que, al haber alegado, en su contestación a la demanda, don Jose Ángel , único demandado inicialmente, que la nulidad de la opción no podía ser declarada sin dirigir la demanda contra todos los concedentes de la opción, esto es, también contra las personas por él representadas, el Juzgado de Primera Instancia declaró procedente el litisconsorcio y concedió un plazo a Centro Balear Inmobiliario, SA para que pudiera integrar de modo correcto el proceso en dicho orden subjetivo. Y a que la demandante no recurrió dicha decisión, permitiendo que ganara firmeza.

El motivo debe, por esa misma razón, ser desestimado.

II.- RECURSO DE CASACIÓN DE LA DEMANDANTE.

CUARTO. Enunciado y fundamentos del único motivo.



I.- Centro Balear Inmobiliario, SA denuncia en este motivo la infracción del artículo 1259 del Código Civil .

Parte la recurrente de que don Jose Ángel contrató la opción de compra con quien a ella representaba - don Alejo - sin haber sido apoderado por los demás titulares de las participaciones sociales que se trataba de transmitir.

Por ello, centra su impugnación en la ratificación de la gestión representativa de dicho demandado que, en último caso, los Tribunales de las dos instancias declararon efectuada tácitamente por don Herminio , doña Noemi y doña María Antonieta .

Alega la recurrente que dicha ratificación, límite temporal de su facultad de revocar, tenía un carácter recepticio y debía haber llegado a su conocimiento. Lo que, sostiene, nunca sucedió. Razón por la que afirma que la ratificación no le era oponible y, en consecuencia, que había revocado oportunamente - antes de conocer la ratificación de los " *domini* " - su declaración negocial.

QUINTO. Desestimación del motivo.

El recurso de casación no abre una tercera instancia, pues no permite revisar la valoración de la prueba efectuada por el Tribunal de la segunda - sobre ello, sentencia 797/2011, de 18 de noviembre -. Antes bien - como precisaron, entre otras muchas, las sentencias 532/2008, de 18 de julio , 142/2010, de 22 de marzo , y 153/2.010, de 16 de marzo -, cumple la función de contrastar la correcta aplicación del ordenamiento sustantivo a la cuestión de hecho, pero no a la reconstruida por el recurrente, sino a la que se hubiera declarado probada en la sentencia recurrida, como resultado de la valoración, por el Tribunal que la dictó, de los medios de prueba practicados. Se impone a quien recurra en casación, en consecuencia, respetar los hechos declarados probados por el Tribunal de apelación.

Ello sentado, es de advertir que en la sentencia recurrida - fundamento de derecho segundo - se declaró probado - de conformidad con la de la primera instancia - que don Jose Ángel había sido expresa y previamente facultado para conceder a la ahora recurrente la opción de compra, por los demás titulares de las participaciones sociales en que se dividía el capital de Tierras de Dudar, SL, mediante un documento de trece de diciembre de dos mil seis.

La ratificación, como resulta del propio artículo 1259 del Código Civil , permite que el representado - cuando quien le representó carecía de poder de representación o extralimitó el concedido - ratifique la gestión llevada a cabo, aceptándola y haciendo propias sus consecuencias " *a posteriori* ", cual si hubiera habido poder - " *ratihabitio mandato aequiparatur* "-.

Por ello, dicha ratificación no resulta necesaria cuando el " *dominus negotii* " hubiera otorgado " *a priori* " al representante la facultad de actuar en su nombre.

Al haber declarado el Tribunal de apelación que el supuesto que ha sido descrito era el litigioso, no cabe más que considerar que el recurso de casación o parte de un error jurídico - el de suponer que la ratificación es necesaria aunque exista poder - o encierra una petición de principio, al no respetar los hechos declarados probados en la instancia.

El motivo se desestima.

SEXTO. Régimen de las costas.

La desestimación de los recursos extraordinario determina a imponer las costas a la recurrente, en aplicación del artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

FALLAMOS

Declaramos no haber lugar a los recursos extraordinarios, por infracción procesal y de casación, interpuestos por Centro Balear Inmobiliaria, SA, contra la Sentencia dictada, con fecha quince de noviembre de dos mil once, por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca .

Las costas de los recursos desestimados quedan a cargo de la recurrente.

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

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



PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Ramon Ferrandiz Gabriel, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ