

Jurisprudencia

Reseña jurisprudencial e-Dictum 126

SENTENCIA 663/2022 DEL TRIBUNAL SUPREMO, CIVIL, DE 13 DE OCTUBRE DE 2022

(...)

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los presentes recursos, de casación y por infracción procesal, se interponen en un litigio promovido por dos cooperativistas de la Sociedad Cooperativa de Viviendas Tierras de Burgos (en adelante la cooperativa) que, junto con otros de la misma cooperativa, habían interesado y obtenido en un proceso anterior seguido contra otra entidad de crédito y contra el mismo banco hoy recurrido (Caixa d'Estalvis de Catalunya, actualmente Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., en adelante BBVA) la declaración de su responsabilidad como receptor de las aportaciones con base en el art. 1-2.ª de la Ley 57/1968.

Los dos cooperativistas demandantes del presente litigio interesaron, ya individualmente, la condena de BBVA al reintegro de las cantidades anticipadas e ingresadas en dicha entidad más sus intereses desde las fechas de las respectivas entregas, y la controversia se centra ahora, como en otros recursos relativos a la misma cooperativa, en la determinación del comienzo del devengo del interés legal de las cantidades aportadas, dado que los cooperativistas- recurrentes piden que se fije el día inicial en la fecha de entrega de cada una de las cantidades, como pidieron en la demanda, frente a la sentencia recurrida, que siguiendo el criterio uniforme establecido por los magistrados de las secciones civiles de la Audiencia Provincial de Burgos para todas las reclamaciones derivadas de dicha cooperativa, lo fija en la fecha de la reclamación extrajudicial al banco demandado (en este caso, en la fecha de respuesta del banco a dicho requerimiento por declararse no probada la fecha de este).

SEGUNDO.- El recurso de casación debe ser estimado sin necesidad de examinar el recurso por infracción procesal (p.ej. sentencia 491/2022 y las que en ella se citan) porque, conforme a lo resuelto por esta sala en la propia sentencia 491/2022 y en la 583/2022, de 26 de julio, las dos respecto de viviendas de la misma cooperativa, y resolviendo recursos contra sentencias dictadas por la misma Audiencia Provincial (lo que hace patente el notorio interés casacional del recurso y permite rechazar los óbices de admisibilidad invocados por el banco recurrido), no cabe apreciar en un caso como este la existencia de retraso desleal para no aplicar la jurisprudencia de esta sala según la cual "los intereses a que se refieren la Ley 57/1968 (art. 3) y la d. adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación en su redacción aplicable al caso se devengan desde la fecha de cada anticipo por tratarse de intereses remuneratorios y no moratorios".

Según dichas sentencias, lo verdaderamente relevante es que BBVA incurrió en la responsabilidad del art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 desde el momento mismo en que aceptó los ingresos sin exigir de la cooperativa promotora la apertura de cuenta especial debidamente garantizada; que los intereses, por su naturaleza remuneratoria, comenzaron a devengarse desde ese momento; y, en fin, que la circunstancia de que inicialmente tan solo se ejercitara una acción mero declarativa contra los bancos receptores de los anticipos (entre ellos BBVA) no puede comportar para los demandantes las consecuencias negativas que les impone la sentencia recurrida, dado el interés legítimo que aquellos tenían en obtener un pronunciamiento mero declarativo de la responsabilidad del banco con base en el art. 1-2.ª de la Ley 57/1968 ante la falta de garantías y la incertidumbre de que pudieran obtener de la cooperativa el reintegro de sus aportaciones.

TERCERO.- En consecuencia, procede casar la sentencia recurrida en su pronunciamiento sobre intereses para, en su lugar, estimando el recurso de apelación de los demandantes, estimar íntegramente la demanda y fijar el comienzo del devengo del interés legal en las fechas de entrega de sus aportaciones.

CUARTO.- Conforme al art. 398.2 LEC, no procede imponer a ninguna de las partes las costas del recurso de casación, dada su estimación, ni las del recurso extraordinario por infracción procesal, porque ya no procede resolverlo, ni las de la segunda instancia causadas por el recurso de apelación de la parte demandante, dado que debió ser estimado.

En cuanto a las costas de la primera instancia, conforme al art. 394.1 LEC procede imponerlas al banco demandado porque la demanda se estima en su totalidad.

QUINTO.- Conforme a la d. adicional 15.ª 8 LOPJ procede devolver a la parte recurrente los depósitos constituidos.

(...)

[Ver documento](#)

SENTENCIA 662/2022 DEL TRIBUNAL SUPREMO, CIVIL, DE 13 DE OCTUBRE DE 2022

(...)

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de antecedentes

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

El 30 de marzo de 2006, Nicolas y Sonsoles concertaron con Cajamar, Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito (en adelante, Cajamar) un contrato de tarjeta de crédito Visa Classic Crédito. El interés remuneratorio convenido era un TAE del 16,08%.

2. En la demanda que inició este procedimiento, Nicolas y Sonsoles solicitaron que se declarara "la nulidad de la condición general que establece el

interés remuneratorio, por usurario (...), y que se condenase a Cajamar, en aplicación del art. 3 de la Ley de Usura, "a abonar a la demandante, la cantidad que exceda del total del capital que le haya prestado, tomando en cuenta el total de lo ya percibido por todos los conceptos cargados y percibidos al margen de dicho capital".

3. La sentencia de primera instancia estimó la demanda. Entendió que la TAE fijada en el contrato era del 16,08%, que en la fecha de su celebración era "más del doble del interés medio ordinario que se aplicaba en ese momento (...), el 7,75%". Lo consideró "notablemente superior al interés normal del dinero" y no advirtió la concurrencia de ninguna circunstancia que lo justificara. En consecuencia, declaró que procedía condenar a Cajamar, por aplicación del art. 3 de la Ley de Represión de la Usura, "a abonar a la parte actora, la cantidad que exceda del total del capital que le haya prestado, tomando en cuenta el total de lo ya percibido por todos los conceptos cargados y percibidos al margen de dicho capital y que ya hayan sido abonados por el demandante, con ocasión del citado documento o contrato, especialmente las cantidades que hayan sido cobradas por los conceptos de comisión por disposiciones de efectivo, intereses, comisión por reclamación de cuota impagada, seguro de protección de pagos y cuota anual de la tarjeta, según se determine en ejecución de sentencia, más intereses legales".

4. La sentencia fue recurrida en apelación por Cajamar y la Audiencia estima en parte el recurso. Primero, ratifica el carácter usurario del interés remuneratorio pactado, pero revoca la sentencia en relación con los efectos. Entiende que "si bien la consecuencia natural de la consideración del préstamo como usurario es, en aplicación del art. 3 de la Ley de Represión de la Usura la reconocida en la sentencia, ello responde a que la consecuencia del carácter usurario es la nulidad del contrato". Pero advierte que en este caso no se solicitó la nulidad del contrato, sino de la condición general que establece el interés remuneratorio. Razón por la cual estima que hay que estar "a las estrictas consecuencias de la declaración de nulidad de la cláusula de intereses

remuneratorios que será restringir la condena a la devolución de los intereses percibidos puesto que no se ha declarado la nulidad del contrato ni de las cláusulas que fijan comisiones, seguros, cuotas ni otras diferentes".

5. La sentencia de apelación es recurrida en casación por los demandantes, sobre la base de un motivo único.

SEGUNDO. Recurso de casación

1. Formulación del motivo. El motivo denuncia que la sentencia recurrida infringe el art. 1 de la Ley 23 de julio de 1908 sobre nulidad de los contratos de préstamo usurarios, en relación con el artículo 3 de esa ley, al establecer las consecuencias de la declaración del carácter usurario de un crédito. Denuncia la contravención de la doctrina contenida en la sentencia del Tribunal Supremo 628/2015, de 25 de noviembre, que considera que la nulidad de un crédito usurario es radical, absoluta y originaria, y que no admite convalidación confirmatoria, porque es fatalmente insubsanable. Y en el mismo sentido denuncia la infracción de la doctrina contenida en las sentencias 677/2014, de 2 de diciembre, y 406/2012, de 18 de junio, respecto de nulidad del contrato de crédito como consecuencia de apreciar que el interés es usurario.

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

2. Estimación del motivo. La cuestión controvertida en casación se ciñe a los efectos que, en un caso como este, en que se ha pedido la nulidad de la condición general en que se fija el interés remuneratorio de un contrato de tarjeta de crédito por usurario, se derivan de la estimación de esta pretensión. En concreto, si la consecuencia es la nulidad de todo el contrato con los efectos previstos en el art. 3 de la Ley de Usura o la que declara la sentencia recurrida, de dejar sin efecto la cláusula de intereses y condenar sólo a restituir todos los intereses cobrados.

Es cierto que en la sentencia 628/2015, de 25 de noviembre, en un caso en que se había interesado la nulidad de un crédito "revolving" porque el interés remuneratorio era usuario, al amparo del

art. 1 de la denominada Ley de Usura de 1908, declaramos lo siguiente:

"el carácter usurario del crédito "revolving" (...) conlleva su nulidad, que ha sido calificada por esta Sala como "radical, absoluta y originaria, que no admite convalidación confirmatoria, porque es fatalmente insubsanable, ni es susceptible de prescripción extintiva" (sentencia núm. 539/2009, de 14 de julio)".

También lo es que, a continuación, declaramos que "las consecuencias de dicha nulidad son las previstas en el art. 3 de la Ley de Represión de la Usura, esto es, el prestatario estará obligado a entregar tan sólo la suma recibida".

3. Esta doctrina es igualmente aplicable al presente caso, aunque el pronunciamiento declarativo solicitado ciñera la nulidad no a todo el crédito sino a la cláusula de intereses remuneratorios, pues en la medida en que se fundaba en su carácter usurario, el efecto de la apreciación del interés usurario era el legal del art. 3 de la Ley de Usura, que fue además el solicitado expresamente como pronunciamiento de condena. Esta expresa petición de condena lleva implícita la declaración de su procedencia que se apoya en la nulidad del crédito por usurario. De tal forma que, aunque la declaración formal de nulidad solicitada y apreciada se ciña a la cláusula de interés remuneratorio, no resulta incongruente, si así se solicita, aplicar los efectos legales de la apreciación del interés usurario previstos en el art. 3 de la Ley de Usura.

4. En consecuencia procede casar la sentencia y, al asumir la instancia, de acuerdo con lo argumentado, desestimar íntegramente el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primera instancia.

(...)

[Ver documento](#)

SENTENCIA 634/2022 DEL TRIBUNAL SUPREMO, CIVIL, DE 3 DE OCTUBRE DE 2022

(...)

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes relevantes

El procedimiento se inicia con una demanda interpuesta por la sociedad GBF Asset Management S.A. para que se declarara la inexistencia, la nulidad de pleno derecho o la anulación de un contrato celebrado por la demandante como compradora de varias fincas con D. Demetrio (vendedor) y Grupo Bodegas Faustino S.L. (que asumió determinadas obligaciones accesorias). Además de otros motivos, se invocaba la falta de capacidad para emitir consentimiento contractual de D. Demetrio, que padecía una demencia y cuya capacidad se limitó, conforme al Derecho entonces vigente, por sentencia de incapacitación con posterioridad a la firma del contrato. Se invocaba también la falta de válido consentimiento de la compradora, con el argumento de que las personas que intervinieron en su nombre no ostentaban la representación necesaria para obligar a la sociedad.

El juzgado estimó íntegramente la demanda y la Audiencia la desestimó.

Recorre en casación la parte demandante. El recurso va a ser desestimado.

Las cuestiones jurídicas que son objeto del recurso versan sobre la legitimación para impugnar un contrato haciendo valer la discapacidad de un otorgante y sobre la ratificación del contrato otorgado en nombre de una sociedad defectuosamente representada.

Son antecedentes necesarios los siguientes.

1. El 2 de abril de 2013, Demetrio , de una parte, y de otra, Dolores (haciendo constar su condición de administradora mancomunadas de Grupo Bodegas Faustino S.L. y de GBF Asset Management S.A.U.) y Eutimio (haciendo constar su condición de administrador mancomunado de GBF S.L. y apoderado de GBF Asset Management S.A.U.), suscribieron un documento privado, con el compromiso de su elevación a público. En el documento declaraban que Demetrio vendía a GBF Asset Management S.A. la nuda propiedad de veintiuna fincas rústicas sitas en Laguardia (Álava), sobre las que se reservaba el usufructo vitalicio.

Se establecía que Demetrio , como usufructuario, asumía la obligación de arrendar las fincas por una renta mensual de 30.000 euros a la empresa que designara en cada momento Grupo Bodegas Faustino S.L. Se establecía asimismo que el precio de la venta se acordaba en 8.638.924,82 euros y que tal importe se hacía efectivo mediante la condonación de la deuda que el vendedor mantenía con la compradora. A estos efectos en el documento se manifestaba el deseo de las partes de alcanzar un acuerdo amistoso para poner fin a un litigio iniciado por la demanda presentada el 4 de julio de 2011 por GBF Asset Management S.A. contra Demetrio y por la que le reclamaban la cantidad de 7.415.386,45 euros (procedimiento ordinario n.º 1005/2011, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Vitoria). El importe reclamado en ese procedimiento se correspondía con los gastos de urbanización de unos terrenos pertenecientes a Demetrio y que habían sido abonados por Grupo Bodegas Faustino S.L.

El 3 de abril de 2013, las representaciones procesales de GBF Asset Management S.A. y de Demetrio presentaron en el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Vitoria un escrito por el que pedían la terminación del procedimiento ordinario n.º 1005/2011, sin costas, por haber llegado las partes a un acuerdo extrajudicial que dejaba al procedimiento sin objeto.

El decreto 269/2013, de 3 de abril, del mencionado Juzgado, al amparo del art. 22.1 LEC, declaró terminado el proceso promovido en julio de 2011 por "GBF Asset Management S.A, Justo y Dolores frente a Demetrio " por haberse satisfecho las pretensiones de la actora fuera del proceso. El decreto no fue recurrido por ninguna de las partes y devino firme con fecha 23 de abril de 2013.

2. Con anterioridad a la firma del documento de 2 de abril de 2013 son relevantes los siguientes hechos.

El 7 de mayo de 2009, Demetrio, en su condición de persona física legal representante del Grupo Bodegas Faustino (que era administrador único de GBF Asset Management), había conferido poder amplio y bastante a favor de Dolores, de Justo, y

de Eutimio, para que cualquiera de ellos, con carácter solidario, pudiera ejercitar en nombre y representación de GBF Asset Management, determinadas facultades, con el límite de 100.000 euros. Para las operaciones por importe superior a esa cantidad y hasta 1.000.000 de euros, debían actuar mancomunadamente dos cualesquiera de los apoderados, siempre que las operaciones no superaran el importe de 1.000.000 de euros.

En la junta general universal de 19 de enero de 2011 se acordó el cese del Grupo Bodegas Faustino como administrador único de GBF Asset Management S.A. y se nombró a Dolores y a Justo como administradores mancomunados.

El 3 de septiembre de 2012, Mariana y Bernarda, hijas de Demetrio, presentan demanda de incapacidad con arreglo al Derecho entonces vigente. El juzgado dicta sentencia el 28 de julio de 2014, confirmada por sentencia de apelación de 4 de septiembre de 2015, por la que se incapacitó totalmente a Demetrio. Los forenses habían examinado a Demetrio el 21 de mayo de 2013 y la exploración judicial se realizó el 8 de abril de 2013.

3. El 8 de marzo de 2016, GBF Asset Management S.A. interpuso la demanda que da lugar a este procedimiento contra Demetrio y GBF S.L.

Solicitaba que se declarase la nulidad del contrato suscrito el 2 de abril de 2013, del que decía además que las partes no le dieron virtualidad ninguna después de su otorgamiento, pues no se elevó a público, ni la compradora ni ninguna de las empresas del grupo abonó al vendedor renta alguna, ni la compradora contabilizó la nuda propiedad en sus libros contables, además de que durante 2013 a 2015 GBF Asset Management S.A. siguió abonando por un importe de 460.342,14 euros los pagos que las juntas de compensación de los planes parciales reclamaban a Demetrio, y cuyo reembolso también se solicitaba en la demanda. En la demanda se decía que "inopinadamente" el precio de la compraventa coincidía con los gastos y costes de urbanización que la compradora había abonado a la junta de compensación de "Las Cañas" y que tal importe "se hace efectivo mediante 'condonación' de la deuda que el vendedor (D. Demetrio) mantiene

con la compradora (GBF Asset Management)". Concluía que, pese a la denominación de compraventa, la naturaleza del contrato era una dación en pago de la deuda que el vendedor mantenía con la compradora.

Como consecuencia de la declaración de nulidad, y con cita del art. 1303 CC, la demandante entendió procedente la recíproca reintegración de las prestaciones recibidas, que concretó en los siguientes términos: "debiendo D. Demetrio abonar a la actora la cantidad de 8.638.924,82 euros junto con sus correspondientes intereses legales desde la fecha de suscripción del contrato y hasta la fecha de sentencia de primera Instancia, y desde esta hasta el momento de pago los intereses del artículo 576 de la LEC; ii) y debiendo reintegrar la actora a D. Demetrio los bienes inmuebles objeto del contrato con sus frutos".

En la demanda se solicitaba la nulidad del acuerdo de 2 de abril de 2013 por entender que se había incurrido en autocontratación (para el caso de que se entendiera que los apoderados tenían poder suficiente para firmar el contrato, dado que el administrador de la compradora era una sociedad cuya persona física representante era el vendedor) e ilicitud de la causa por precio vil (porque, según la demandante el precio de las fincas en ese momento era sustancialmente inferior y el contrato de venta se perfeccionó en perjuicio de la sociedad compradora). También por la falta de consentimiento válido y eficaz del vendedor Demetrio, dado que al suscribir el contrato impugnado adolecía de una demencia grave que le impedía prestar válidamente el consentimiento. Además, la petición de nulidad se fundaba en la falta de válido y eficaz consentimiento del comprador, GBF Asset Management, dado que las personas que decían obrar en nombre de dicha sociedad mercantil (Dolores y Eutimio) no estaban autorizadas para actuar en nombre y representación de GBF Asset Management S.A.

El juzgado tuvo por personada como demandante a Gadomen 87 S.L., en atención a su invocada condición de empresa participada por los cinco hijos de Demetrio y socia tenedora del 7,5% del capital social de GBF S.L., que a su vez es la titular

del 100% del capital social de GBF Asset Management, S.A. GBF S.L. se allanó y Demetrio se opuso a la demanda.

4. El juzgado estimó íntegramente la demanda, declaró inexistente y nulo de pleno derecho el contrato suscrito el 2 de abril de 2013. Como consecuencia de ello, condenó a Demetrio a abonar a la actora 8.638.924,82 euros con intereses y ordenó la reintegración por parte de la actora de los bienes inmuebles objeto del contrato con sus frutos. Asimismo, condenó a Demetrio a abonar a la actora la cantidad de 460.342,14 euros más intereses.

El juzgado, además de apreciar autocontratación e ilicitud de la causa, consideró acreditado que Demetrio no tenía capacidad para emitir un consentimiento válido en la fecha de celebración del contrato impugnado. También entendió, contra lo sostenido por el demandado, que la entidad actora sí tenía legitimación para instar la nulidad absoluta de un contrato en que fue parte basándose en la incapacidad del vendedor, pues la prohibición del art. 1302 CC se referiría única y exclusivamente a aquellas pretensiones que se encaminen a obtener la anulación o declaración de nulidad relativa de los contratos en que se aprecie que han concurrido los vicios del consentimiento que enumera el art. 1265 CC, no siendo aplicable la restricción en los casos de nulidad o inexistencia del contrato.

El juzgado consideró que el único facultado para realizar el contrato era Demetrio, y que no lo estaban Dolores y Eutimio, únicos firmantes, dado que no suscribió el acuerdo el tercer administrador, Justo. Señaló que, además de que la operación superaba la suma de 1.000.000 de euros, las facultades de apoderamiento y administración no incluían las de firmar contratos que generaran obligaciones, de acuerdo con la regulación del factor mercantil. Consideró aplicable el art. 1259 CC y apreció que también concurría la causa de nulidad invocada por esta razón en la demanda.

5. Demetrio, representado por su tutora, su esposa, Claudia, interpuso recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Álava. La Audiencia

estimó el recurso, revocó la sentencia de primera instancia y desestimó íntegramente la demanda interpuesta por GFB Asset Management S.A.

En primer lugar, respecto de la falta de consentimiento válido y eficaz del vendedor por incapacidad, la Audiencia, con cita del art. 1302 CC, negó la legitimación de GBF Asset Management y de Gadomen 87 S.L.

En segundo lugar, la Audiencia, negó que la venta por el demandado Demetrio a GBF Asset Management S.A. fuera un caso de autocontratación, por ser Dolores y Justo administradores mancomunados de GBF Asset Management S.A. desde 2011 y estar los dos administradores y Demetrio en posiciones claramente opuestas, como resultaba de que en el juicio Justo manifestara que fue tomada por los dos administradores la iniciativa de presentar la demanda que dio lugar al procedimiento 1005/2011 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia 3 de Vitoria contra Demetrio y por el que se le reclamaban 7.415.386,45 euros.

En tercer lugar, por lo que se refiere a la falta de consentimiento del comprador, la Audiencia entendió que hubo ratificación del contrato por parte del administrador que no firmó.

La Audiencia, además, no apreció la ilicitud de la causa del contrato, dada la finalidad lícita perseguida de poner fin de manera extraprocesal al pleito precedente. También negó, a la vista de las periciales presentadas, la denuncia de precio vil, y valoró que no hubo deslealtad de los administradores en atención a los intereses en juego, el uso de las tierras, los rendimientos, la no avenencia entre los miembros de la familia Gabino Encarnación Justo Leoncio Demetrio Dolores propietaria del grupo de empresas que gira bajo el nombre comercial de "Grupo Faustino" y los cambios en los puestos de gestión alcanzados entre los integrantes de la familia, concluyendo que el acuerdo no fue perjudicial ni para el demandado apelante ni para Gadomen 87 S.L.

La Audiencia desestimó la demanda también por lo que se refiere a la reclamación de cantidad por ser improcedente a la vista de lo dispuesto en el contrato sobre los gastos y tributos de las fincas.

6. GBF Asset Management S.A. y Gadomen 87 S.L. interpusieron recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO.- Planteamiento del recurso extraordinario por infracción procesal

El recurso extraordinario por infracción procesal se funda en un único motivo en el que, al amparo del art. 469.1.4.º LEC, se denuncia la infracción del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva consagrado en el art. 24.1 CE, como consecuencia a su vez de la infracción del art. 386 LEC relativo a las presunciones judiciales.

En el desarrollo del motivo se argumenta que la sentencia recurrida incurre en patente error y arbitrariedad a la hora de juzgar concurrente la ratificación contractual por parte de GBF Asset Management y no supera el canon de razonabilidad de la presunción que formula.

Se afirma por la recurrente que la sentencia, de un lado, parte de que Justo no firmó el contrato, que tampoco fue elevado a público, y que, en el acto del juicio, ha dejado claro su desacuerdo con el contrato, pero luego, "tras relatar que a D. Justo se le informó de la propuesta de acuerdo -el contrato impugnado- y que se presentó un escrito solicitando la terminación del proceso con sujeción al artículo 22 LEC, la sentencia textualmente señala lo siguiente: "D. Justo ha declarado, en el acto del juicio, que no se acuerda si se le informó del archivo del procedimiento. Es decir, no lo ha negado, y lo lógico y razonable es entender que sí se le informó ya que intervino en la decisión de interponer la demanda. Y, al no haberse recurrido el decreto indicado y haber alcanzado firmeza (siendo de añadir que, tampoco consta debidamente acreditada queja alguna posterior de D. Justo), entendemos que no cabe apreciar falta de consentimiento válido y eficaz de la compradora"".

La parte recurrente entiende que de esta forma la Audiencia considera probada la ratificación mediante presunciones cuando lo cierto es que entre los hechos declarados como probados o hechos base y los hechos que se infieren o

deducen por parte de la sentencia existe una clara desconexión y falta de lógica, al punto que se infringe el derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE. Argumenta para ello que la sentencia presume que Justo fue informado de la retirada de la demanda porque intervino en su interposición y que supone que estaba de acuerdo porque no impugnó el decreto de archivo. Considera la recurrente que presumir que el administrador estaba de acuerdo con el contrato es arbitrario e ilógico y una presunción *per saltum* que no obedece a ninguna lógica. Explica que de los hechos que deben tenerse en cuenta destacan que el contrato no se firmó, que no se elevó a público como preveía, que sus efectos económicos, que califica de "muy claros, importantes y precisos" nunca se cumplieron, que tras la firma del contrato y de dictarse el decreto que puso fin al procedimiento de reclamación de cantidad se solicitó una tasación de las fincas rústicas, que no se contabilizaron en los registros contables de GBF Asset Management.

El recurso por infracción procesal debe ser desestimado por lo que exponemos a continuación.

TERCERO.- Decisión de la sala. Desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal

1. Es evidente la conexión entre lo alegado en el recurso por infracción procesal y el motivo tercero de casación, en el que se denuncia infracción del art. 1259 CC y se reprocha a la sentencia recurrida que haya apreciado confirmación tácita basándose en hechos presuntivos que carecen por completo de la consideración necesaria para avalar la existencia de esa institución, que solo es aplicable en supuestos de "facta concludentia".

2. Para la decisión del motivo del recurso por infracción procesal debemos partir de la doctrina de la sala sobre la prueba por presunciones y los "facta concludentia".

Afirma la sentencia 336/2015, de 9 de junio, que:

"Cuando se trata de presunciones (STS de 25 noviembre de 2014, Rc. 1969/2013; de 8 abril de 2015, Rc. 404/2013) es constante la doctrina de la Sala de que sólo cabe la denuncia casacional de la

norma que disciplina la prueba de presunciones cuando el proceso deductivo no se ajusta a las reglas de la lógica por no ser el hecho deducido producto de una inferencia lógica desarrollada a partir de los hechos acreditados. Se añade, siguiendo la doctrina de la Sala, que la prueba indirecta no requiere de la existencia de un resultado único, sino que es posible admitir diversos resultados lógicos de unos mismos hechos base, pues de no ser así no nos encontraríamos ante una verdadera presunción, sino ante los "facta concludentia".

"Por tanto, como recordaba la sentencia de 25 de noviembre de 2014, Rc. 1969/2013, lo que se somete al control casacional es, en definitiva, la sumisión a la lógica de la operación deductiva, quedando reservada a la instancia la opción discrecional entre diversos resultados posibles (STS de 6 febrero 1995, 20 diciembre 1996, 21 noviembre de 1998, 1 de julio de 1999, 10 abril 2000 entre otras). Más recientes son al respecto la sentencia de 25 marzo 2013 y 28 abril 2014.

"(...) Pero es que (STS de 26 noviembre de 2014, Rc. 2122/2012) por otra parte, como recuerda la sentencia 586/2013, de 8 de octubre, con cita de otras anteriores, "las infracciones relativas a la prueba de presunciones solo pueden producirse en los casos en que se ha propuesto esta forma de acreditación de hechos en la instancia o ha sido utilizada por el juzgador, o cuando éste ha omitido de forma ilógica la relación existente entre los hechos base que declara probados y las consecuencias obtenidas; pero no en aquellos casos, como el presente, en los cuales el tribunal se ha limitado a obtener las conclusiones de hecho que ha estimado más adecuadas con arreglo a los elementos probatorios que le han sido brindados en el proceso sin incurrir en una manifiesta incoherencia lógica (sentencias 836/2005, de 10 de noviembre, y 215/2013 bis, de 8 de abril)". Al igual que en el caso resuelto por la citada sentencia 586/2013, de 8 de octubre, en el presente, ni la parte propuso la aplicación de presunción alguna ni el tribunal hizo otra cosa que obtener las conclusiones de hecho que ha estimado más adecuadas con arreglo a las pruebas practicadas y realizar las valoraciones jurídicas que

ha considerado oportunas en relación con tales hechos. Por ello, no se ha aplicado el art. 386.1 LEC, ni por tanto puede haber sido infringido. Así sucede en el supuesto enjuiciado en el que el Tribunal obtuvo las conclusiones de hecho que estimo más adecuadas con arreglo a las pruebas practicadas, pero sin aplicar la prueba de presunciones del art. 386.1 LEC".

La sentencia 807/2001, de 26 julio, afirma:

"Centrado el discurso del motivo en el terreno de las presunciones judiciales, puesto que se denuncia como infringido el art. 1253 CC, procede reiterar la doctrina de la Sala con arreglo a la que la infracción de dicho precepto -que sólo puede entenderse conculcado cuando en la apreciación de la presunción no se observa, para establecer el enlace preciso y directo (la denominada inferencia) entre el hecho demostrado y el que se trata de deducir, las reglas del criterio humano-, únicamente es verificable en casación cuando se impute a la resolución recurrida la existencia de error, o de una conclusión irrazonable o contraria a lógica y el buen sentido, y en el caso no se advierte ninguna de estas desarmonías jurídicas, antes bien, por el contrario, la apreciación efectuada se ajusta a las reglas de la sana lógica y el buen criterio en relación con la resultancia fáctica; es más, y resulta oportuno reseñarlo, no se da equivocidad, aunque tal aspecto, consustancial a los hechos concluyentes, no sea esencial para las presunciones".

La aplicación de esta doctrina determina la desestimación del único motivo del recurso por infracción procesal, tal como explicamos a continuación.

3. En el caso que juzgamos, no se infringe el art. 386 LEC, pues ni se ha propuesto la acreditación de hechos en la instancia por vía presuntiva ni ha sido utilizada por el tribunal de apelación, ni este ha omitido de forma ilógica la relación existente entre los hechos base que declara probados y las consecuencias obtenidas.

No puede sacarse de contexto como pretende la parte recurrente la afirmación de la sentencia de que en el juicio Justo ha dejado claro su desacuerdo con el contrato; se trata de la mera

constancia de lo declarado en el juicio por Justo. No existe desconexión evidente ni falta de lógica en el razonamiento efectuado por la Audiencia que, a partir de las afirmaciones en el acto del juicio de que no se acordaba de si se le informó del archivo del procedimiento, es decir, de que no lo negó, concluye que lo lógico y razonable es entender que sí se le informó, dado que sí intervino en la decisión de interponer una demanda de importante cuantía económica. Dado que la causa principal del contrato que se impugna era poner fin amistosamente al conflicto que dio lugar al procedimiento que se archivó al amparo del art. 22 LEC, tampoco es ilógica no absurda la conclusión de la Audiencia de que hubo consentimiento y, en consecuencia, ratificación, a partir del conocimiento del archivo del procedimiento por el administrador que no firmó, de que no se recurrió el decreto que lo acordaba ni consta queja posterior del administrador.

No hay infracción del art. 386 LEC y, como diremos al resolver el tercer motivo del recurso de casación, concurren datos que, con una significación inequívoca, conducen a constatar la voluntad de ratificación del contrato por parte de GBF Asset Management, la demandante recurrente en casación.

Por todo lo anterior, procede la desestimación del recurso por infracción procesal.

Recurso de casación

CUARTO.- Planteamiento de los motivos primero y segundo del recurso de casación

Dada la íntima relación entre los dos primeros motivos del recurso de casación procede su exposición y posterior análisis conjunto.

1. En el primer motivo, al amparo del art. 477.1 LEC, se denuncia la infracción del art. 1261.1.º CC, en relación con el art. 1263.2º CC, relativos a la inexistencia o nulidad radical del contrato por falta de consentimiento prestado por una persona aquejada de incapacidad natural.

En su desarrollo se argumenta que la sentencia recurrida infringe estos artículos y la jurisprudencia que los aplica al no considerar que la nulidad del contrato impugnado es perpetua e

insubsanable, sin atender a ninguna otra circunstancia ni consideración. Añade que no procede hablar de anulabilidad, que es adecuada cuando está en juego un simple interés privado de los particulares, sino de una nulidad absoluta, dado que todo lo que rodea al incapaz y su patrimonio es de orden público e indisponible. Cita en apoyo de su tesis las sentencias 216/1984, de 4 de abril, 1101/2004, de 19 de noviembre, y 432/1994, de 9 de mayo.

2. En el segundo motivo, al amparo del art. 477.1 LEC, denuncia la infracción del art. 1302 CC, relativo a la prohibición de que el contratante capaz alegue la incapacidad de aquel con quien contrató.

En su desarrollo considera que la sentencia infringe este precepto al aplicarlo a un caso de nulidad radical o absoluta, cuando solo es aplicable a los supuestos de anulabilidad. Cita las sentencias 350/2001, de 10 de abril, 843/2006, de 6 de septiembre, y de 21 de mayo de 1984, y argumenta que, puesto que el contrato celebrado con falta de consentimiento es nulo con nulidad radical o absoluta, cualquiera puede accionar para hacer valer la declaración de inexistencia o nulidad radical del contrato, que incluso debería decretarse de oficio. Añade que ello tanto más cuando quien impugna el contrato es una mercantil que fue parte en el contrato (GBF Asset Management) y otra mercantil que no fue parte, pero es socia de la anterior y por tanto afectada directa por el contrato (Gadomen), por lo que posee un interés jurídico tutelable. Cita en apoyo de esta última legitimación las sentencias de 21 de noviembre de 1997 y 15 de febrero de 1997, para las que según dice basta ser titular de un interés jurídico para impugnar un contrato, aunque no se haya sido parte en él. Reprocha a la sentencia recurrida que atiende al desequilibrio de las prestaciones de las partes del acuerdo impugnado porque considera que ello equivale a considerar subsanable la falta de capacidad atendiendo al equilibrio sinalagmático del contrato, cuando no es eso lo que resulta del régimen de nulidad por incapacidad natural y del art. 1302 CC.

QUINTO.- Decisión de la sala. Desestimación de los motivos primero y segundo del recurso de casación

1. Con carácter previo debemos advertir que los motivos del recurso se basan en los preceptos del Código civil en la redacción anterior a la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica. La respuesta de la sala para enjuiciar el acierto de la sentencia recurrida respecto del tipo de ineficacia de un contrato celebrado por una persona ya fallecida, de quien ahora en casación ya no se discute que adolecía de una incapacidad natural, debe resolverse conforme al derecho vigente en el momento en que se celebró el contrato que se impugna.

2. Ha quedado firme que, en el momento de la emisión de la voluntad contractual, Demetrio padecía una demencia que afectaba a su aptitud mental de querer y entender. Partiendo de ello, la Audiencia, con apoyo en el art. 1302 CC, negó la legitimación de GBF Asset Management por ser parte contratante, si bien, con cita de las sentencias de 10 y 25 de abril de 2001, razonó que su impugnación podría fundarse en evitar un perjuicio al incapaz; también afirmó que la legitimación del tercero que no fue parte (Gadomen 87 S.L.) requería que se tratara de un tercero perjudicado, lo que en el caso no se daba.

3. Frente al criterio de la Audiencia, la parte demandante ahora recurrente alega que la incapacidad da lugar a la nulidad absoluta o radical del contrato y puede ser hecha valer por cualquiera y, en particular, por la contraparte y por un tercero que tiene un interés legítimo (en el caso, una sociedad partícipe de la contraparte).

4. La sala no comparte el razonamiento de la recurrente y considera que no hay infracción de los artículos que se citan en el recurso y, por ello, los dos primeros motivos del recurso de casación deben ser desestimados, tal y como explicamos a continuación.

5. El argumento que sustenta el primer motivo al amparo de los arts. 1261 y 1263 CC acerca de que es nulo con nulidad radical o absoluta el contrato

celebrado por quien, como consecuencia de una demencia, no puede emitir un consentimiento verdadero, es meramente instrumental, pues de esos preceptos no resulta ningún régimen específico de invalidez. La parte recurrente impugna la aplicación por la Audiencia a los contratos celebrados por personas con discapacidad del criterio recogido en el art. 1302 CC con anterioridad a la reforma por la Ley 8/2021. Lo que pretende la parte recurrente, en definitiva, es que se reconozca su legitimación para impugnar el contrato, de acuerdo con lo que se argumenta en el motivo segundo.

Es verdad que, durante algún tiempo, cierto sector doctrinal y alguna sentencia consideraron nulos, con nulidad absoluta, los actos del (en la terminología de la época) "incapaz no incapacitado" o "incapaz de hecho"; tal calificación, en línea con la doctrina jurisprudencial sobre la nulidad, permitió ampliar la legitimación para impugnar el contrato y admitir el ejercicio de la acción transcurrido el plazo de cuatro años, todo ello en aras de una mayor protección de la persona con discapacidad (así, la sentencia de 27 de marzo de 1963, aplicando en el caso el régimen de nulidad absoluta, permitió que, superado con creces el plazo de cuatro años se declarara inexistente la venta perjudicial de una finca otorgada por inexistencia total de consentimiento a instancias de un hijo "natural" de la vendedora, conforme al derecho de filiación preconstitucional, ROJ: STS 60/1963 - ECLI:ES:TS:1963:60). Con todo, la jurisprudencia no era unánime, y no dejaba de haber sentencias en las que se aplicó el régimen de la anulabilidad, incluso antes de la reforma de la tutela introducida en el Código civil en 1984 (así, la sentencia de 9 de febrero de 1949, a efectos de aplicar el art. 1304 CC y negar la obligación de restituir el dinero recibido por el contratante incapaz al no haber quedado acreditado que se hubiera producido aumento ni beneficio en su patrimonio por haberlas gastado en forma no útil ni prudente, ROJ: STS 40/1949 - ECLI:ES:TS:1949:40).

Pero también es cierto que, posteriormente, la opinión doctrinal mayoritaria se inclinó por considerar preferible el régimen de la

anulabilidad, por ser la forma de invalidez que el Derecho predispone para la protección de una de las partes del contrato. En esta línea, la sentencia 2/2018, de 10 de enero, se hizo eco del análisis funcional que caracteriza en la actualidad la teoría de las nulidades de los contratos, de modo que en cada caso debe tenerse en cuenta la finalidad de las normas y los intereses en juego. Esto es, en definitiva, lo que lleva a cabo de manera correcta la sentencia recurrida.

En realidad, de lo dispuesto en los arts. 1261 y 1263 CC no resultaba un régimen jurídico específico de invalidez y cuando la falta de consentimiento derivaba de la discapacidad, el régimen aplicable era el de los arts. 1301 y ss. CC.

La apreciación en un caso concreto de una ausencia total y absoluta de voluntad o de conocimiento de un contratante que permitiera hablar de inexistencia de consentimiento (lo que en el caso litigioso la sentencia recurrida, por lo demás, no llega a afirmar) tampoco conduciría a reconocer la legitimación con la amplitud que pretende la parte recurrente, puesto que el régimen de ineficacia de los contratos celebrados por personas con discapacidad se fundaba en su protección, sin que hubiera razones para tratar de manera diferente y en su perjuicio a quien nadie hubiera tomado la iniciativa de incapacitar, ni tampoco, como sería el caso, a los actos o contratos otorgados antes de la limitación judicial de la capacidad.

A estos efectos, respecto de la contraparte cabe observar que sería paradójico que pudiera invalidar el contrato y obtener la restitución (incluso, como pretende al invocar la nulidad radical, fuera de los límites del art. 1304 CC, dirigidos a proteger a la persona con discapacidad) cuando no está invocando malicia alguna del demandado, de quien dice que adolecía de una falta de capacidad absoluta que habría sido incluso conocida por la demandante con antelación a la celebración del contrato. Esto último más bien revelaría la propia torpeza de la contraparte (*nemo propiam turpitudinem allegare potest*), e impediría que pudiera ejercitar con éxito una acción dirigida a declarar la nulidad del contrato y la restitución de las prestaciones en su interés. El

mismo argumento puede extenderse para negar la legitimación de quien no fue parte en el contrato, dado que el interés que invoca deriva de la participación que ostenta en la contraparte, sin que, en la instancia, tal como razonó la sentencia recurrida, hayan quedado acreditados ni la ilicitud causal ni el fraude o perjuicio de sus derechos.

6. Por lo demás, las sentencias citadas por la recurrente en el primer motivo tampoco respaldan su tesis, sin que resulte correcto extraer frases sueltas de las mismas sin atender a las razones de su decisión en cada caso.

Así, la sentencia 216/1984, de 4 de abril, por cómo venía articulado el recurso, acepta la nulidad absoluta de una cesión gratuita de bienes, pero se cuida de explicar que el mismo resultado se alcanzaría por la vía de la anulabilidad a través de la aplicación del art. 1301 CC, en un caso en el que se reconoció la legitimación de la heredera de la vendedora que adolecía de incapacidad y de cuya herencia formaba parte la acción de nulidad.

Por su parte, la sentencia la sentencia 432/1994, de 9 de mayo, que niega que la madre tuviera interés legítimo en instar la nulidad del contrato que ella misma había celebrado con plena conciencia de la necesidad de autorización judicial y que luego impugna por motivos ajenos a la finalidad perseguida por la exigencia legal, deja a salvo la acción que pudiera corresponder a los hijos conforme al art. 1301 CC.

Y, en fin, la sentencia 1101/2004, de 19 de noviembre, expresamente dice que no se ocupa, porque no había sido planteado por los recurrentes, de la cuestión de determinar si el entonces vigente art 1263.2.º CC (que negaba capacidad contractual a los incapacitados) se refería solo a los incapacitados judicialmente o también a los carentes de entendimiento y voluntad, ni tampoco sobre el tema de si al contrato celebrado por los incapaces no incapacitados se le aplicaba la nulidad o la anulabilidad (arts. 1301 y 1302 CC).

Las sentencias citadas por la parte recurrente en el segundo motivo del recurso tampoco avalan su pretensión. No se refieren a casos de contratos celebrados por personas con discapacidad

intelectual las sentencias de 15 de febrero de 1997 (ECLI:ES:TS:1977:67), de 21 de noviembre de 1997 (ECLI:ES:TS:1997:7020), 350/2001, de 10 de abril, 843/2006, de 6 de septiembre, ni tampoco la sentencia de 21 de mayo de 1984 (ECLI:ES:TS:1984:1185), que admitió la ratificación por la hija mayor de lo actuado por su padre sin autorización judicial cuando ella era menor, contraponiendo esta posibilidad a la de quien nunca podría ratificar por sí el acto celebrado por el tutor sin autorización judicial si no llegaba a recuperar la capacidad.

En consecuencia, los motivos primero y segundo se desestiman.

SEXTO.- Planteamiento del motivo tercero de casación

En el tercer motivo, al amparo del art. 477.1 LEC, se denuncia la infracción del art. 1259 CC, relativo a la ratificación tácita del contrato por parte de la persona a cuyo nombre se otorgó sin mediar autorización ni representación legal. La parte recurrente considera que en el caso no hay hechos concluyentes y que la ratificación la deduce la Audiencia por meras presunciones.

En el desarrollo del motivo se sostiene que la sentencia recurrida desconoce la doctrina jurisprudencial porque aprecia una ratificación contractual sin atender a los elementos fácticos que rodearon y sucedieron al otorgamiento del contrato, que son de un carácter inequívocamente contrario a tal ratificación. La recurrente se refiere, en particular, a la falta de firma del contrato privado por Justo, la falta de otorgamiento de escritura pública, la falta de asentamiento de las fincas en la contabilidad social de la compañía compradora, y la falta de despliegue de los efectos económicos previstos en el contrato.

En apoyo de su postura la parte recurrente cita la sentencia 807/2001, de 26 de julio, que admite la modalidad de ratificación tácita cuando el interesado (representado) realiza un comportamiento que objetivamente solo es posible entender como una ratificación y que revela de manera inequívoca la voluntad de ratificar. Cita también sentencia de 26 de octubre

de 1999, según la cual la expresión más elemental de la ratificación tácita es el aprovechamiento de los efectos de lo convenido en el contrato, y afirma que en el caso no se ha dado. Añade la cita de la sentencia 420/1981, de 10 de noviembre, que considera que no supone confirmación tácita la falta de ejercicio de una acción de nulidad y argumenta que, con mucha más razón, tampoco puede serlo no haber impugnado el archivo del procedimiento previamente iniciado contra Demetrio.

El motivo va a ser desestimado por lo que decimos a continuación.

SÉPTIMO.- Decisión de la sala. Desestimación del motivo tercero del recurso de casación

1. De acuerdo con la jurisprudencia citada por la propia recurrente, el art. 1259.II CC permite la ratificación tácita y hay ratificación tácita cuando se produce el aprovechamiento de los efectos de lo convenido en el contrato.

La sentencia 807/2001, de 26 de julio, citada por el recurrente, declara:

"Obviamente, en cuanto al primer aspecto, no cabe apreciar infracción alguna del art. 1259, porque este precepto recoge en su párrafo segundo inciso final la eficacia convalidante de la ratificación efectuada por la persona a cuyo nombre se otorgue un negocio sin su autorización previa, siempre que tenga lugar antes de ser revocado por la otra parte contratante, y si bien dicho precepto no recoge expresamente (a diferencia del art. 1727) la modalidad de ratificación tácita, esta posibilidad, que se produce cuando el interesado (representado) realiza un comportamiento que objetivamente sólo es posible entender con una ratificación y que revela de manera inequívoca la voluntad de ratificar, se halla reconocida por las sentencias, entre otras, de 25 de marzo de 1968 (cuando resulte de hechos que impliquen necesariamente la aprobación del dominus), 22 diciembre 1977 (presuncionalmente deducida), 25 febrero 1994 (deducida de datos objetivos de aprobación), y 18 de marzo de 1999, y diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros, con valor doctrinal incuestionable, ("ad ex." 26 julio 1905, 11 diciembre 1997 y 2

diciembre 1998), cuya apreciación por la sentencia recurrida determina que se purificó el negocio y lo hace válido desde su origen (SS. 27 mayo 1958, 31 enero 1978, 10 mayo 1979, 23 octubre 1980, 12 diciembre 1989, 11 octubre 1990), y, por consiguiente, podrá o no en el caso haber un problema probatorio, pero no se desconoce el alcance del art. 1259 CC que en absoluto resulta vulnerado".

Por su parte, la sentencia 870/1999, de 26 octubre, declara:

"El motivo tercero del recurso -al amparo del artículo 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por vulneración del artículo 1259, párrafo segundo, del Código Civil, puesto que, según manifiesta, de una parte, la sentencia de instancia considera ratificado tácitamente un contrato de compraventa por actos que nada tienen que ver con dicho contrato, sino que están vinculados a otro negocio jurídico distinto, y de otra, ha atribuido la capacidad de ratificación a unas acciones realizadas por una persona que carecía de poder- se desestima por las razones que se dicen seguidamente.

"Al ser la ratificación una simple manifestación de voluntad, puede realizarse de forma expresa o tácita, y la expresión más elemental de ésta es el aprovechamiento de los efectos de lo convenido en el contrato, situación concurrente en el caso del debate, donde la recurrente, que conocía los documentos suscritos por su representante legal, no hizo uso de la acción de nulidad que podía ejercitar y, además, según estima acreditado la sentencia de instancia, ha permitido el ingreso en su patrimonio de cantidades relativas a la adquisición inmobiliaria realizada por la vía de dación en pago, que, sin duda, está conectada con el contrato de compraventa de los locales objeto de este juicio, pues la segunda operación se complementaba con la primera y no se entiende sin aquélla".

2. La aplicación de la anterior doctrina al caso da lugar a la desestimación del motivo tercero del recurso de casación.

En el caso que juzgamos la sentencia, atendiendo al enfoque de la demanda y a la respuesta del

juzgado, considera que el propio Justo, administrador que no firmó el contrato, lo "ratificó". Puesto que el contrato que se impugna se presentaba como un acuerdo amistoso con la finalidad de poner fin a un procedimiento anterior iniciado por la sociedad ahora demandante contra Demetrio, es correcto el razonamiento de la Audiencia, pues solo cabe concluir el consentimiento de Justo si se parte de que sí conoció el archivo de tal procedimiento (lo que, contra lo que sostiene la parte recurrente, la Audiencia sí considera probado, sin que, como hemos dicho al resolver el recurso por infracción procesal, tal conclusión valorativa sea ilógica ni arbitraria), de que no se recurrió la resolución que declaró terminado tal procedimiento, y de que el administrador no formuló queja alguna.

Puesto que era precisa también la intervención de Justo para que la sociedad compradora se encontrara debidamente representada, la apreciación del consentimiento y de su conformidad con el acuerdo en atención a las circunstancias valoradas por la Audiencia subsanaría el defecto de su falta de intervención en la firma del acuerdo.

La Audiencia no llega a afirmar que Justo estuvo de acuerdo desde el principio con la firma del contrato (sobre lo que las partes discrepan), pero debe observarse que es la propia sociedad (como dominus o principal) la que lo ratifica. Así resulta de la presentación al día siguiente de la firma del contrato de un escrito por el que la representación procesal de la sociedad, al amparo del art. 22 LEC, solicitaba la terminación del proceso seguido previamente contra Demetrio. No hay que olvidar que en el contrato de 2 de abril de 2013 expresamente se manifestaba que el mismo recogía un acuerdo amistoso respecto de dicho procedimiento judicial.

La propia actuación procesal de la sociedad demandante en el actual procedimiento corrobora su voluntad de haber querido el contrato y de haberle dado cumplimiento en lo esencial, siendo la no elevación a público, o que la sociedad demandante no incluyera en sus libros las fincas objeto del contrato, datos secundarios que no contradicen lo anterior.

En efecto, la demandante ahora recurrente en casación reclama como efecto de la nulidad pretendida la restitución de las prestaciones, prestaciones que identifica con las pactadas en el contrato. Para lograr volver a la situación anterior al contrato, y con cita del art. 1303 CC, en su demanda considera que procede:

"- El abono por parte de D. Demetrio a la actora de la cantidad de 8.638.924,82 euros, que fue el precio de la compraventa perfeccionada, junto con los respectivos intereses legales desde la fecha de suscripción del contrato y hasta la fecha de sentencia de primera instancia, y desde esta hasta el momento de pago los intereses del artículo 576 de la LEC.

"- La entrega por la actora a D. Demetrio de los bienes inmuebles objeto del contrato con sus frutos, a razón de 331.304 euros anuales, con la prorrata correspondiente para la última anualidad no completada cuando se produzca la recuperación de la posesión de las fincas por parte del demandado. No será necesaria ninguna rectificación o cancelación de inscripciones registrales relativas a las fincas dado que, tal y como hemos señalado anteriormente, el contrato impugnado no llegó siquiera a formalizarse en escritura pública como paso previo a la inscripción tabular".

Ello muestra que, en contra de lo que afirma la demandante recurrente, el contrato sí produjo efectos, y desde luego los principales, aunque las partes discrepen sobre las razones de la falta de cumplimiento, o incluso del nivel de cumplimiento, de otros aspectos secundarios del contrato.

La ofrecida restitución a Demetrio de la posesión de las fincas objeto del contrato con sus frutos solo tiene sentido si la compradora demandante y ahora recurrente hubiera recibido y disfrutado y explotado las fincas, lo que demostraría a todas luces la ratificación del contrato. Ello, dejando a un lado la paradoja de que, al solicitar que se condene al demandado como restitución a abonar una cantidad que coincide con el precio fijado en el contrato, la demandante obvia que ese precio se entendía pagado según lo previsto en el propio

contrato con la denominada condonación de la deuda que el vendedor (ahora demandado) mantenía con la compradora, y que se concretaba en el compromiso de la compradora de presentar un escrito en el Juzgado que tramitaba la demanda dirigida a reclamar tal cantidad. Cosa que se hizo, como ya hemos venido reiterado.

El motivo tercero, por todo ello, se desestima.

(...)

[Ver documento](#)