

Roj: STS 2031/2011
 Id Cendoj: 28079110012011100214
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
 Sede: Madrid
 Sección: 1
 Nº de Recurso: 1798/2007
 Nº de Resolución: 239/2011
 Procedimiento: Casación
 Ponente: FRANCISCO MARIN CASTAN
 Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x COMUNIDAD DE BIENES x
- x CONSERVACIÓN DE LA COSA COMÚN x
- x RELATIVIDAD DEL CONTRATO x
- x RECURSO DE CASACIÓN CIVIL x

Resumen:

Comunidad de bienes. Pago para levantar una hipoteca anterior a la adquisición de la finca por los comuneros, tras ser estos requeridos de pago por el acreedor hipotecario. Principio de relatividad de los contratos. Recurso de casación.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a trece de Abril de dos mil once.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación interpuesto por la compañía mercantil NAERAMA GRUP S.L., representada ante esta Sala por la procuradora D^a María Jesús González Díez, contra la sentencia dictada con fecha 28 de junio de 2007 por la Sección 19^a de la Audiencia Provincial de Barcelona en el recurso de apelación nº 133/07 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario nº 884/05 del Juzgado de Primera Instancia nº 38 de Barcelona, sobre reintegro de gastos para conservación de la cosa común. Ha sido parte recurrida la compañía mercantil demandante-reconvenida RESIDENCIAL EL ROCÍO S.L., representada ante esta Sala por el procurador D. Enrique de Antonio Viscor.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 26 de octubre de 2005 se presentó demanda interpuesta por la compañía mercantil RESIDENCIAL EL ROCÍO S.L. contra la compañía mercantil NAERAMA GRUP S.L. solicitando se dictara sentencia por la que se condenara a esta demandada a pagar a la actora la cantidad de OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS (862.181'91#), como parte proporcional por la liberación de hipoteca de una finca común, incrementada en el interés legal del dinero devengado desde el 8 de octubre de 2004, con expresa imposición de costas a la demandada.

SEGUNDO.- Turnada la demanda al Juzgado de Primera Instancia nº 38 de Barcelona, dando lugar a las actuaciones nº 884/05 de juicio ordinario, y emplazada la demandada, esta compareció y contestó a la demanda planteando como cuestión previa la preclusión de la pretensión, conforme al *art. 400 LEC*, oponiéndose a continuación en el fondo y solicitando se la absolviera de la demanda con imposición de costas a la demandante. Además formuló reconvenición contra esta interesando se dictara sentencia por la que se la condenara a que *"otorgue escritura pública de cesión del 53'24% que registralmente hoy posee de las siete fincas inscritas en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vigo con los números 16900; 16456; 22658; 19038; 16933; 16508 y 16640, todas ellas relacionadas en el lote nº OCHO, señaladas del nº 13 al 19 ambas inclusive, del Auto de fecha 1 de julio de 2003, dictado por el Juzgado de lo Social número 2 de Vigo -documento acompañado por Residencial El Rocío, S.L. como nº 1, con su demanda-, a favor de NAERAMA*

GRUP, S.L. por el precio proporcional (53,42%) y condiciones estipuladas en escritura pública de fecha 15 de julio de 1999, nº de protocolo 1247, del Notario Don José Rodríguez González, documento acompañado por esta parte de número 12. Para el caso de que la demandada, en un plazo de veinte días a contar de la fecha de la sentencia no hubiera procedido al otorgamiento de la escritura pública de cesión, será el Juzgado quién la otorgará y en ambos casos con imposición de costas a la aquí demandada".

TERCERO.- Contestada la reconvencción por la demandante inicial pidiendo su íntegra desestimación con imposición de costas a la demandada-reconviniente, recibido el pleito a prueba y practicada la que fue admitida, la magistrado- juez sustituta del mencionado Juzgado dictó sentencia el 17 de noviembre de 2006 con el siguiente fallo: "1.- *Estimar la demanda formulada por el procurador D. José Manuel Luque Toro en representación de RESIDENCIAL EL ROCIO contra NAERAMA GRUP SL condenando a la demandada a que abone a la actora la cantidad de 862.181,91 euros con el interés desde la interpelación judicial imponiendo a la demandada las costas del juicio.*

2.- *Desestimar la demanda reconvenccional formulada por NAERAMA GRUP SL contra RESIDENCIAL EL ROCIO SL absolviendo a la demandada de los pedimentos que la demanda reconvenccional contiene con costas a la actora reconvenccional."*

CUARTO.- Interpuesto por la demandada-reconviniente contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el nº 133/07 de la Sección 19ª de la Audiencia Provincial de Barcelona , esta dictó sentencia el 28 de junio de 2007 desestimando el recurso, confirmando la sentencia apelada e imponiendo a la parte recurrente las costas de la apelación.

QUINTO.- Anunciado por la demandada-reconviniente recurso de casación contra la sentencia de apelación, el tribunal sentenciador lo tuvo por preparado y, a continuación, dicha parte lo interpuso ante el propio tribunal. El recurso se articulaba en dos motivos: el primero, relativo a la demanda inicial, por aplicación errónea de los arts. 395, 398 y 1158 CC en relación con la no aplicación de los arts. 400, inciso primero, 397 y 399 del mismo Código ; y el segundo, relativo a la reconvencción, por infracción de los arts. 1281, 1257 y concordantes del CC .

SEXTO.- Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto el 10 de noviembre de 2009 admitiendo el recurso en relación con las cuestiones sobre la naturaleza del pago y la existencia del contrato y no admitiéndolo en relación con las cuestiones sobre litispendencia y falta de motivación.

SÉPTIMO.- La actora-reconvenida, como parte recurrida, presentó escrito de oposición al recurso pidiendo su íntegra desestimación con expresa imposición de costas a la parte recurrente.

OCTAVO.- Por providencia de 1 de diciembre de 2010 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 23 de marzo de 2011, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Marin Castan, Magistrado de Sala

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- El presente recurso de casación, interpuesto por la compañía mercantil demandada-reconviniente y articulado en dos motivos de los que en su momento no se admitieron por esta Sala las cuestiones relativas a litispendencia y falta de motivación de la sentencia impugnada, plantea dos cuestiones jurídicas que se corresponden con los respectivos objetos de demanda inicial y reconvencción: la primera, planteada en el primer motivo, si la compañía mercantil demandante-reconvenida, copropietaria en un 53'42% de una finca junto con la hoy recurrente, cuya cuota de dominio sobre la misma finca es del 22'07%, y otra compañía mercantil no litigante cuya cuota es del 24'51%, tiene derecho a que la hoy recurrente le pague la cantidad de 862.181'91 euros en concepto de parte proporcional de los 3.906.578'68 euros satisfechos por dicha demandante-reconvenida a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (en adelante AEAT) para evitar la subasta de la finca en virtud de hipoteca constituida en 1993 a favor de la Agencia por el anterior propietario de la finca en garantía de sus obligaciones tributarias; y la segunda cuestión, planteada en el motivo segundo, si la demandante-reconvenida está o no obligada, en virtud de unos pactos previos a que ambas partes litigantes y la mercantil no litigante adquirieran la referida finca junto con otras seis más en las proporciones indicadas, a otorgar escritura pública de cesión de su porcentaje del 53'24% sobre las siete fincas.

Las sentencias de ambas instancias fueron totalmente desfavorables a la hoy recurrente porque la de

primera instancia estimó totalmente la demanda inicial interpuesta contra ella al tiempo que desestimaba totalmente su reconvencción, y la de segunda instancia desestimó totalmente su recurso de apelación.

La sentencia de primera instancia, tras declarar probados como hechos no controvertidos que el título de propiedad de las tres compañías mercantiles sobre la referida finca hipotecada era un auto de 1 de julio de 2003 dictado por un Juzgado de lo Social de Vigo en procedimiento de ejecución, que la hipoteca estaba constituida a favor de la AEAT figurando como deudor el grupo de empresas propietario hasta entonces de la finca, que dicha Agencia había instado el procedimiento de ejecución, que en este se había señalado la subasta y que la demandante-reconvenida había pagado el total de lo garantizado con la hipoteca, suspendiéndose por ello la subasta, alzándose la traba y quedando liberada la finca, justificó la estimación de la demanda inicial con base en los arts. 674.2 y 679.5 LEC y 175.2 RH, *"que dejan clara la subrogación del adjudicatario en las cargas anteriores, reconociendo doctrina y jurisprudencia el carácter de subrogación real en estos casos de ejecución"*, como por demás resultaba del propio auto de adjudicación dictado por el Juzgado de lo Social, de suerte que *"el actor no tenía más opción que pagar o exponerse a la pérdida de la titularidad que respecto a la finca ostentaba"*, siendo el pago un acto de administración o conservación conforme a los arts. 395 y 397 CC y sin que los pactos previos a la adjudicación conjunta de la finca, fundamentalmente contenidos en un documento de fecha 15 de octubre de 2002, afectaran a esta cuestión por tener carácter personal y carecer de incidencia en la ejecución instada por la AEAT. En cuanto a la reconvencción, su rechazo se justificaba razonando que los pactos contenidos en dicho documento no podían referirse a la hipoteca constituida a favor de la AEAT porque esta no figuraba entre las partes que lo habían suscrito; que entre ellas tampoco figuraba la hoy recurrente, por lo que ninguna de las cláusulas del documento en cuestión podía referirse a obligaciones contraídas por la demandante-reconvenida frente a la hoy recurrente; que de un documento anterior, de 26 de junio de 2002, tampoco se desprendía la obligación de la demandante inicial de ceder su porcentaje en las fincas a la hoy recurrente, pues no era más que una declaración de intenciones para llegar a un consenso finalmente no alcanzado, como demostraba el propio documento de 15 de octubre siguiente; y en fin, que la hoy recurrente tenía conocimiento de las trabas que afectaban a la finca y del proceso de ejecución, *"pudiendo en consecuencia ejercitar las acciones que le correspondían, sin que conste en el auto de adjudicación referencia alguna al derecho que hoy pretende"*.

A su vez la sentencia de segunda instancia justificó el rechazo de la apelación de la hoy recurrente contra la estimación de la demanda razonado, en esencia, que el documento de 15 de octubre de 2002 no reflejaba ninguna obligación de la demandante-reconvenida de afrontar en exclusiva la deuda garantizada con la hipoteca, sino una subrogación de la cesionaria del remate *"en su cuota de porcentaje proporcional a su propiedad en las cargas"* consustancial a la propia adjudicación, de suerte que *"no se trata de una condición impuesta a la cesionaria para cederle el remate, tan solo se impone que antes de hacer el pago el acreedor lo notifique a los cedentes por si estos han hecho valer su mejor derecho"*; que en el precio de la adjudicación ya se tienen en cuenta las cargas y gravámenes anteriores que quedan subsistentes y que por ello han de ser sufragados por los adquirentes; que por ello el pago hecho para liberar la finca de la hipoteca es un gasto de conservación, conforme al art. 395 CC, tratándose de *"una deuda propia"* de los comuneros que estos deben afrontar en proporción a su cuota como dispone el art. 398 del mismo Código; que en modo alguno el pago hecho por la demandante-reconvenida menoscababa el derecho de la hoy recurrente a pedir la disolución de la comunidad, ya que este derecho subsistía plenamente tras dicho pago; que la hoy recurrente tampoco podía oponer sus expectativas en el caso de haber seguido adelante la ejecución hipotecaria sobre la finca, alegando que podría haberse quedado con el sobrante o incluso adjudicarse la propia finca, pues *"esto es una especulación que debe ceder ante el derecho de los comuneros a liquidar las cargas"*; y en fin, que incluso al amparo del art. 1158 CC la actora-reconvenida podía reclamar a la hoy recurrente su parte proporcional de la cantidad pagada por ser evidente la utilidad del pago, ya que *"una finca sin hipoteca es más valiosa que las que están gravadas, por lo que el pago le es útil aunque vaya contra sus intereses especulativos"*. Por lo que se refiere a la apelación contra el rechazo de la reconvencción, la sentencia la desestima razonando, en síntesis, que el documento de 26 de junio de 2002 no era más que *"un acuerdo de intenciones que no contiene compromiso alguno exigible y menos que pueda vincular a quienes no fueron parte como la actora y la demandada"*; que consistía en un acuerdo entre los cuatro sindicatos que representaban a los trabajadores del grupo de empresas anterior titular de las fincas *"y que pretendían respecto de las fincas de Coruxo cederlas a NAERAMA [la hoy recurrente]"*; y que *"el devenir de los hechos fue otro, ya que un grupo de trabajadores decidió ceder el remate a la actora-reconvenida, como lo demuestra el ya citado documento 8 [el de 15 de octubre de 2002], sin que esta deba cumplir aquella primera intención frustrada"*.

SEGUNDO .- El primer motivo del recurso de casación se funda en aplicación errónea de los arts. 395, 398 y 1158 CC *"en conexión directa"* con la no aplicación de los arts. 400, inciso primero, 397 y 399 del mismo Código. Su alegato aduce, en síntesis, en la parte del motivo admitida en su día por esta Sala, que la sentencia recurrida adolece de dos errores de concepto consistentes en que el grupo de empresas

anterior titular de las fincas había cedido el remate a la actora-reconvenida y en que la hoy recurrente había insistido en que el pago lo había hecho esta última en virtud de un pacto con dicho grupo; que del documento de 15 de octubre de 2002 se desprende, en contra de los argumentos de la sentencia impugnada, que una condición indispensable para que la actora-reconvenida se adjudicase parte de las fincas *"era el asumir las cargas de las mismas, subrogándose así en los derechos y obligaciones de los cedentes"*; que cuando la actora-reconvenida pagó la deuda del grupo de empresas anterior titular de las fincas *"lo hace por su propio y particular interés y no por el de la comunidad, puesto que esta parte (comunero), no está de acuerdo con afrontar el pago"*; que en definitiva la actora-reconvenida pagó por cuenta de dicho grupo de empresas, siendo este acto jurídico el contemplado en el *art. 1158 CC*, de modo que a quien podría reclamar aquella sería al grupo de empresas deudor, no a la hoy recurrente, copropietaria pero no deudora, de modo que tampoco el *art. 1145 CC* justificaría la reclamación de la actora-reconvenida contra la hoy recurrente; que el *art. 395 CC* no confería a la actora-reconvenida *"un derecho a hacer el adelanto"*, y solo en el caso de que *"todos los comuneros hubieran acordado darle un específico destino a la cosa si que cabría hablar de gastos de conservación"*; que en realidad el pago hecho por la actora-reconvenida había sido un acto de *disposición, necesitado del consentimiento unánime de los tres comuneros*, porque la modificación producida en la cosa común era *"de una entidad importante y no nimia"*; que las tres mercantiles adjudicatarias de las fincas no tenían intención alguna de formar una sociedad y por ello, una vez que la hoy recurrente manifestó su deseo de que la finca hipotecada saliera a subasta, se abría *"el abanico de posibilidades"* que incluía *"la posible extinción de la comunidad"*; que la actora-reconvenida, al pagar a la AEAT, había actuado en su propio y exclusivo interés; y en fin, que a quien tiene que reclamar es al grupo de empresas deudor, porque si bien es cierto que ahora la finca tiene el beneficio de no estar ya hipotecada, sin embargo la hoy recurrente *"rechaza ese 'beneficio' y quiere una ruptura de la comunidad y una subasta que ningún perjuicio, sino todo lo contrario, hubiera conllevado para todos los comuneros"*.

Así planteado, el motivo se desestima por las siguientes razones:

1ª) Lo que se califica de *"errores de concepto"* de la sentencia recurrida no son sino una consecuencia de la ambigüedad de los términos en que la hoy recurrente formuló su recurso de apelación, pues la lectura del escrito por el que se interpuso permite comprobar que el compromiso de pagar la deuda con la AEAT parecía presentarse como contraído por la actora-reconvenida con el grupo de empresas (así, págs. 13 y 20 de dicho escrito, a los folios 401 y 408, respectivamente, de las actuaciones).

2ª) El motivo, al dar por sentada una determinada interpretación del documento de 15 de octubre de 2002 en el sentido de que la actora-reconvenida se obligaba, como condición *sine qua non* para adjudicarse parte de las fincas, a asumir las cargas anteriores, *"subrogándose así en los derechos y obligaciones de los cedentes"*, incurre en el vicio casacional de la petición de principio o hacer supuesto de la cuestión, pues previamente no articula en su recurso ningún motivo que impugne la interpretación de dicho documento hecha por el tribunal sentenciador.

3ª) En cualquier caso, del documento en cuestión no se desprende ninguna obligación de la actora-reconvenida de liberar las fincas, como cesionaria del remate, más allá del porcentaje de cuota de propiedad de las mismas que se le adjudicara.

4ª) Por tanto, como bien razona el tribunal sentenciador, la *cláusula quinta* del referido documento no hacía sino constatar la *"realidad automática e ineludible"* de que la nueva propietaria accedía a la propiedad con las cargas reales que pesaban sobre la finca, algo que por demás resultaba ya del propio auto de aprobación definitiva de la adjudicación de 1 de julio de 2003 y del precedente de 15 de octubre de 2002.

5ª) Así las cosas, la tesis de la parte recurrente, presentando el pago de la actora-reconvenida a la AEAT como un pago por cuenta del grupo de empresas, que según la misma tesis sería la única deudora, resulta insostenible por desconocer la sujeción directa de los bienes hipotecados a las responsabilidades pecuniarias garantizadas con la hipoteca, muy claramente expresada en el *art. 1879 CC* y en el *art. 126 de la Ley Hipotecaria, especialmente en su párrafo tercero*, ya que la AEAT ya había requerido de pago a las tres compañías mercantiles adjudicatarias bajo apercibimiento de proceder a la enajenación forzosa de la finca.

6ª) Como asimismo resulta del auto de adjudicación de 1 de julio de 2003, en su antecedente de hecho segundo, la valoración de los bienes objeto de adjudicación se había hecho descontando las cargas, de modo que la recurrente parece pretender el doble beneficio de ese descuento más el de que el coste de levantar la carga lo soporte en exclusiva la actora-reconvenida.

7ª) En consecuencia, el pago hecho por la actora-reconvenida en ningún caso fue un acto de

disposición de la cosa común necesitado de la unanimidad de los comuneros, sino un acto de conservación encuadrable en el *art. 395 CC* que en modo alguno impedía a la hoy recurrente dividir la cosa común porque, antes al contrario, la permitía eximirse de pagar su parte proporcional renunciando a la parte que le pertenecía en el dominio.

8ª) La misma consideración de actos de conservación o de administración, encuadrables tanto en el *art. 394 CC* como en su *art. 395*, le merecieron a la sentencia de esta Sala de 29 de diciembre de 2009 (rec. 1045/05), dictada en litigio seguido entre las mismas partes más la compañía mercantil aquí no litigante, los pagos hechos para liberar las fincas de los embargos trabados en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.

9ª) Por todo ello no fue la parte actora-reconvenida quien al pagar actuó en su propio interés, sino la parte hoy recurrente quien, al oponerse a ese pago para "*que se abra el abanico de posibilidades*", intenta sustituir el régimen legal de la comunidad de bienes por sus propios objetivos e intereses nunca definitivamente aclarados.

TERCERO.- El *segundo y último motivo* del recurso, fundado en infracción de los *arts. 1281, 1257 "y concordantes" del CC*, impugna la sentencia recurrida, en la parte de su alegato no dedicada reprocharle falta de motivación, ya inadmitida en su momento por esta Sala, por haber calificado el documento de 26 de junio de 2002 de mero acuerdo de intenciones cuando lo cierto es que "*se configura como un verdadero contrato*" desde el momento mismo de su firma, anterior al documento de 15 de octubre siguiente en virtud del cual la actora-reconvenida adquirió las fincas, por lo que "*debió prevalecer el contrato de fecha anterior*". En el alegato del motivo se descalifica también la declaración de un testigo, firmante del documento de junio en calidad de letrado; se destaca la mención especial a las fincas de Coruxo en el propio documento; se reprocha al tribunal sentenciador no haber comprendido "*lo que sucedió*", que en realidad sería lo explicado a su vez por otro testigo que también firmó dicho documento; que la hoy recurrente "*aceptó la obligación que unilateralmente habían contraído con ella los firmantes del pacto*"; y que "*del conjunto de las pruebas practicadas en el acto del juicio, más las documentales obrantes en autos*", se desprende que en 1999 la hoy recurrente había adquirido la finca hipotecada a favor de la AEAT y otras seis más, que posteriormente los trabajadores del grupo de empresas transmitente decidieron ejecutar sus créditos laborales y que las fincas salieran a subasta, que estos trabajadores firmaron por medio de sus representantes el documento de junio dos días antes de la celebración de la subasta, que en su acuerdo segundo dejaron constancia de su voluntad de ceder el remate de las instalaciones de Coruxo a la hoy recurrente, que tras quedar desierta la subasta los trabajadores solicitaron la adjudicación de los bienes por el 25% de su valor, que la hoy recurrente puso en conocimiento del Juzgado de lo Social el contenido del documento de junio, que el 28 de septiembre siguiente la actora-reconvenida otorgó un documento conviniendo que la hoy recurrente adquiriría el 100% del lote de Coruxo y, en fin, que sin embargo el 15 de octubre siguiente la actora-reconvenida firmaba el contrato que la convertía en cesionaria del 53'42% de las fincas objeto de la reconvenición, incumpliendo así sus obligaciones para con la hoy recurrente.

Semejante planteamiento determina la desestimación del motivo por las siguientes razones:

1ª) Incurrir en el defecto formal de entremezclar la interpretación de determinados contratos con cuestiones puramente probatorias, ajenas por completo al ámbito del recurso de casación por pertenecer al del recurso extraordinario por infracción procesal (SSTS 16-10-00 , 31-12-02 , 7-2-03 y 23-12-04 entre otras).

2ª) Incurrir en el defecto, también formal, de citar las normas infringidas mediante la fórmula genérica "y concordantes" (SSTS 5-11-04 , 12-7-06 , 30-6-06 y 17-12-10 entre otras muchas).

3ª) Incurrir asimismo en el defecto, igualmente formal, de no especificar cuál de los dos *párrafos del art. 1281 CC* se considera infringido (p. ej. SSTS 17-5-01 y 30-5-03).

4ª) Aun cuando se prescindiera de tantos defectos formales que, en conjunto, revelan una grave falta de técnica casacional, es en sí mismo contradictorio propugnar una interpretación literal del documento de 26 de junio de 2002, que es la que parece sostenerse en el motivo por la alusión en el párrafo noveno de su alegato a los términos del contrato "*claros y terminantes en lo referente a las fincas de Coruxo*"; para después, ante la evidencia de que la actora-reconvenida no había sido parte en dicho contrato, invocar el resultado de la prueba testifical, incluso descalificando la declaración de un testigo, para que se tenga por probado aquello que no resultaba de los términos del propio contrato, es decir, que la actora-reconvenida se hubiera obligado frente a la hoy recurrente a cederle las fincas de Coruxo.

5ª) No menos contradictorio es sostener que el documento de 26 de junio debe prevalecer sobre el posterior de 15 de octubre, pues es precisamente este último el que sí aparece suscrito por la actora-reconvenida y por los representantes sindicales de los trabajadores del grupo de empresas, además de contener unas cláusulas mucho más minuciosas que la de 26 de junio, de suerte que la lógica y las reglas sobre la novación conducen a una conclusión opuesta a la de la recurrente.

6ª) No más sentido tiene invocar en contra de la actora-reconvenida, como prueba de su obligación frente a la hoy recurrente sobre el llamado "lote Coruxo", el documento de 28 de septiembre de 2002 acompañado con la reconvenición como nº 15, pues tampoco este documento aparece suscrito por la actora-reconvenida sino por otra sociedad limitada diferente.

7ª) En definitiva, so pretexto de la alegada infracción del *art. 1281 CC* se propone a esta Sala una nueva valoración conjunta de la prueba, incluyendo la testifical y la de un documento que según la recurrente no habría sido tenido en cuenta por el tribunal sentenciador, para que, en función de "*lo que sucedió*" según la recurrente, que no habría sido "*comprendido*" por dicho tribunal, se considere aplicable el *art. 1257 CC* en contra de la actora-reconvenida para declararla obligada a ceder las fincas a la hoy recurrente, siendo así que, en realidad, de la letra de los documentos invocados en este motivo resulta precisamente todo lo contrario, es decir, que con arreglo a dicho *art. 1257* la hoy recurrente no puede exigir a la actora-reconvenida el cumplimiento de un contrato, el de 26 de junio de 2002, en el que esta no fue parte.

CUARTO .- Conforme a los *arts. 487.2 y 398.1 en relación con el 394.1* , todos de la LEC, procede confirmar la sentencia recurrida e imponer las costas a la parte recurrente.

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

FALLAMOS

1º.- **DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN** interpuesto por la compañía mercantil NAERAMA GRUP S.L., representada ante esta Sala por la procuradora Dª María Jesús González Díez, contra la sentencia dictada con fecha 28 de junio de 2007 por la Sección 19ª de la Audiencia Provincial de Barcelona en el recurso de apelación nº 133/07 .

2º.- Confirmar la sentencia recurrida.

3º.- E imponer las costas a la parte recurrente.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Francisco Marin Castan.-Jose Antonio Seijas Quintana.-Roman Garcia Varela.- FIRMADA Y RUBRICADA. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Marin Castan, 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.