

Roj: STS 8302/2011
Id Cendoj: 28079110012011100822
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 74/2008
Nº de Resolución: 801/2011
Procedimiento: Casación
Ponente: RAFAEL GIMENO-BAYON COBOS
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Noviembre 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 don Romualdo y por IRALMIJA, S.L., contra la sentencia dictada en fecha siete de noviembre de dos mil siete por la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Guadalajara, en el rollo 268/2007, dimanante de los autos de juicio ordinario 455/2006, del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Guadalajara.

Han comparecido ante esta Sala en calidad de partes recurrentes don Romualdo y la compañía IRALMIJA, S.L., representados por la Procuradora de los Tribunales doña CECILIA DÍAZ-CANEJA RODRÍGUEZ.

En calidad de parte recurrida ha comparecido QUER DEL HENAR S.A. representada ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don ARTURO MOLINA SANTIAGO.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: LA DEMANDA Y SU ADMISIÓN A TRÁMITE

1. La Procuradora doña MARÍA DE LAS MERCEDES ROA SÁNCHEZ, en nombre y representación de QUER DEL HENAR, S.A., interpuso demanda contra don Romualdo y contra IRALMIJA, S.L.

2. La demanda contiene el siguiente suplico:

Suplico al juez, tenga por presentado el presente escrito y formulada demanda ordinaria contra D. Romualdo e "IRALMIJA, S.L.", deduciendo la acción de cumplimiento contractual. Y admitida que sea esta demanda, se dé traslado de la misma a los demandados en el domicilio señalado, emplazándolos para que comparezcan y la contesten en el plazo que se les otorgue, bajo apercibimiento de ley, y que se prosiga con el procedimiento según su estado y, al momento de dictar sentencia, se estimen las siguientes pretensiones:

1. Se declare la existencia del Derecho de Adquisición Preferente en caso de querer enajenar frente a terceros, el porcentaje de la finca objeto de la presente demanda.

2. Se declare el incumplimiento contractual del demandado al incumplir la obligación de requerir notarialmente a "Quer del Henar, S.A." de aceptación de precio.

3. Dado que mi mandante acepta el precio por el que voluntariamente el demandado efectuó la enajenación de la finca objeto de esta demanda siendo de 220.000 €, se libre mandamiento al Registro de la Propiedad nº 1 de Guadalajara para cancelar la inscripción a favor de IRALMIJA S.L. y se declare la resolución de la aportación realizada de la cuota indivisa del 31,0804 % de propiedad de la Finca Registral nº NUM000 del Tomo NUM001, libro NUM002, folio NUM003 a la sociedad "IRALMIJA, S.L.", a los efectos de que pueda otorgarse la transmisión del dominio de la finca a favor de la actora y se ordene así a D. Romualdo que se avenga a otorgar en el plazo máximo de un mes escritura pública de compraventa a favor de la sociedad "Quer del Henar, S.A." en las mismas condiciones en que enajenó la finca, y si desobedeciere la decisión judicial, se otorgue judicialmente la escritura pública de compraventa a favor de mi mandante por la que adquiera la finca en cuestión, por el precio de doscientos veinte mil euros (220.000 €).

4. Subsidiariamente para el caso de que no se aceptase por el Tribunal la anterior forma de proceder sea éste, el que fije la forma de ejercicio y modo de ejecución el derecho de adquisición preferente declarado.

5. Y subsidiariamente, para el improbable supuesto de que no se acordare por el Juzgado de conformidad con lo interesado anteriormente, se condene al demandado, D. Romualdo, a la indemnización de daños y perjuicios al demandante en la cuantía que se determine en ejecución de sentencia, sin que en ningún caso pueda ser inferior al valor de la cosa transmitida.

6. Condenando expresamente a los demandados al pago de las costas del presente litigio.

3. La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia número 5 de Guadalajara que la admitió a trámite, siguiéndose el proceso por el procedimiento de juicio ordinario con el número de autos 455/2006.

SEGUNDO: LA CONTESTACIÓN

4. En los expresados autos comparecieron don Romualdo y la sociedad IRALMIJA, S.L. representados por la Procuradora de los Tribunales doña ALICIA CARLAVILLA BELTRÁ, que contestó a la demanda y suplicó al Juzgado que dictase sentencia en los siguientes términos:

SUPLICA AL JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 8 DE GUADALAJARA; Que tenga por presentado y admitido este escrito con sus copias y documentos que se acompañan y se tenga por CONTESTADA LA DEMANDA DE QUER DEL HENAR S. A. en tiempo y forma, TENIENDOLE POR OPUESTO A TODAS LAS PETICIONES DE LA DENANDANTE, rechazar en todas sus partes las peticiones de la sociedad demandante por carecer de derecho que lo ampare y particularmente que

1) *Se desestime la pretensión de la demandante de que se declare la existencia del derecho de adquisición preferente de QUER DEL HENAR S.A. sobre la finca objeto de esta litis.*

2) *Se desestime la pretensión de que se declare incumplimiento contractual de mis mandantes.*

3) *Se desestime la pretensión de enajenar la finca de mis mandantes por el precio de 220.000 # Y de librar mandamiento al Registro de la Propiedad de Guada1ajara para cancelar la inscripción de la finca registral NUM000 del tomo NUM001, libro NUM002, folio NUM003 a la sociedad IRALMIJA, ni se ordene la realización de escritura pública de compraventa a favor de la actora.*

4) *Se desestime la petición subsidiaria de fijar por el tribunal la forma del ejercicio y modo de ejecución del derecho de adquisición preferente.*

5) *Se desestime la petición subsidiaria de condenar a la indemnización de daños y perjuicios a Romualdo.*

6) *Se condene en costas a la parte demandante.*

TERCERO: LA SENTENCIA DE LA PRIMERA INSTANCIA

5. En los expresados autos de juicio ordinario 455/2006 del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Guadalajara recayó sentencia el día veintiocho de marzo de dos mil siete cuya parte dispositiva es como sigue:

"FALLO: Que desestimando la demanda formulada por la Procuradora Dª Mercedes Roa Sánchez, en nombre y representación de la entidad mercantil Quer del Henar S.A. contra D. Romualdo Y la mercantil IRALMIJA, S.L., representados por la Procurador Dª Alicia Carcavilla Beltra debo absolver y absuelvo a los demandados de las pretensiones contenidas frente a ellos en la demanda, sin haber lugar a la estimación de ninguna de las pretensiones contenidas en el suplico de la misma, con expresa imposición de costas a la actora.

Llévese testimonio de la presente sentencia a la pieza separada de medidas cautelares, registradas en este Juzgado con nº 485/06 a los efectos oportunos."

CUARTO: LA SENTENCIA DE APELACIÓN

6. Interpuesto recurso de apelación contra la anterior resolución por la representación de QUER DEL HENAR, S.A., y seguidos los trámites ante la Sección 1ª Audiencia Provincial de Guadalajara con el número de recurso de apelación número 268/2007, el día siete de noviembre de dos mil siete recayó sentencia cuya parte dispositiva es como sigue:

FALLAMOS

Que estimando el recurso interpuesto debemos revocar y revocamos la resolución impugnada acogiendo la pretensión de la actora y declarando la nulidad de la aportación efectuada por el demandado a la sociedad también demandada relativa a las fincas sobre las que recaía el derecho de adquisición preferente, cuota indivisa del 31,0804 %de la finca registral num. NUM000 del tomo NUM001 , libro NUM002 folio NUM003 procediendo la resolución de la misma otorgando el demandado en el plazo de un mes escritura pública a favor de la actora en las mismas condiciones en que se enajenó la finca, con imposición a los demandados de las costas de la instancia sin hacer pronunciamiento de las devengadas en esta alzada.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

QUINTO: EL RECURSO / LOS RECURSOS

7. Contra la expresada sentencia de siete de noviembre de dos mil siete de la Sección 1ª Audiencia Provincial de Guadalajara en el número de recurso de apelación número 268/2007 , la Procuradora de los Tribunales doña ALICIA CARLAVILLA BELTRÁ, en nombre y representación de don Romualdo y de la sociedad IRALMIJA, S.L., interpuso recurso de casación con apoyo en los siguientes motivos:

SEXTO: ADMISIÓN DEL RECURSO Y OPOSICIÓN

8. Recibidos los autos en esta Sala Primera del Tribunal Supremo se siguieron los trámites oportunos con el número de recurso de casación 74/2008.

9. Personada la recurrente bajo la representación de la Procuradora doña CECILIA DÍAZ-CANEJA RODRÍGUEZ, el día veintiséis de mayo de dos mil nueve la Sala dictó auto cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

LA SALA ACUERDA

1º) ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de D. Romualdo y IRALMIJA, S.L., contra la Sentencia dictada, en fecha 7 de noviembre de 2007, por la Audiencia Provincial de Guadalajara (Sección 1ª), en el rollo nº 268/2007 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 455/2006, del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Guadalajara.

2º) Y entréguese copia del escrito de interposición del recurso de casación formalizado, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida para que formalice su oposición por escrito en el plazo de VEINTE DÍAS , durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría.

10. Dado traslado del recurso, el Procurador don ARTURO MOLINA SANTIAGO presentó escrito de impugnación del recurso formulado de contrario con base en las alegaciones que entendió oportunas.

SÉPTIMO: SEÑALAMIENTO

11. No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día veinte de octubre de dos mil once, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Rafael Gimeno-Bayon Cobos, Magistrado de Sala

FUNDAMENTOS DE DERECHO

NOTA PREVIA: Las sentencias que se citan son de esta Sala Primera del Tribunal Supremo si no se indica lo contrario.

PRIMERO: RESUMEN DE ANTECEDENTES

1. Hechos

12. Los hechos que ha tenido en cuenta la sentencia recurrida, integrados en lo menester, en lo que interesa a efectos de esta sentencia, muy en síntesis, son los siguientes:

1) El 31 de octubre de 2002 don Romualdo vendió en documento privado a QUER DEL HENAR, S.A. una cuota indivisa de una finca afectada en parte por la unidad de Ejecución del Plan General de Ordenación Urbana SUE 61 de Guadalajara.

2) En el citado contrato concedió a la sociedad compradora un derecho de adquisición preferente en relación a las fincas catastrales NUM004 y NUM005 , propiedad de don Romualdo , que también estaban afectadas por la Unidad de Ejecución indicada, para el caso de que aquél quisiera enajenarlas.

3) El referido contrato se elevó a público en fecha 10 de noviembre de 2004.

4) El día 10 de marzo de 2005, por documento privado elevado a público el 15 de julio siguiente don Romualdo vendió a QUER DEL HENAR, S.A. 4.500 metros cuadrados, que se concretaban en la finca catastral NUM004 y parte de la finca catastral NUM005 (luego NUM006), (las cuales constituyen la finca registral nº NUM000), quedando para la compradora demandante un porcentaje de propiedad de 29,0322% en la finca registral nº NUM000.

5) En dicho contrato don Romualdo concedió a la compradora un derecho de adquisición preferente sobre la cuota de propiedad que le restaba.

6) El 12 de enero de 2006 se constituyó la sociedad IRALMIJA, S.L. a la que don Romualdo aportó el pleno dominio de la cuota de propiedad sobre la que había otorgado derecho de adquisición preferente a favor de QUER DEL HENAR, S.A., valorándose la aportación en 220.000 euros.

7) En el momento de su constitución Don Romualdo era titular del 64,70% de las participaciones sociales y administrador mancomunado de la sociedad IRALMIJA, S.L., siendo sus hijos don Ángel Jesús y Ana María titulares cada uno de ellos del 17,6% de las participaciones.

2. Posición de la demandante

13. La demandante QUER DEL HENAR, S.A., en síntesis, interesó la condena de don Romualdo a vender a la demandante la cuotaparte de las fincas de su propiedad que había aportado a la compañía IRALMIJA, S.L., por precio de 220.000 euros en los que fue formalmente valorada la aportación, así como los pronunciamientos instrumentales descritos en el antecedente de hecho primero de esta sentencia.

3. Posición de la demandada

14. Los codemandados don Romualdo y la compañía IRALMIJA, S.L. se opusieron a la demanda por entender que:

- 1) El derecho de adquisición preferente fue concedido a título gratuito;
- 2) La aportación a una sociedad familiar no constituye un acto de enajenación o desplazamiento de la propiedad a terceros;
- 3) La demandante pretende un enriquecimiento injusto ya que pagaría a razón de 45,66 euros el metro cuadrado un terreno cuyo valor oscila entre los 200 y los 250 euros el metro cuadrado.

4. La sentencia de la primera instancia

15. La sentencia de la primera instancia entendió que no cabía equiparar la citada enajenación de la finca en cuestión con su aportación a la sociedad codemandada y que, si bien se había producido un cambio en la titularidad de la finca, no existía una compraventa o de un negocio oneroso a cambio de precio, y desestimó la demanda.

5. La sentencia de la segunda instancia

16. La sentencia de la segunda instancia, sustancialmente razonó que:

- 1) El derecho de adquisición preferente sobre la cuota de propiedad sobre las fincas que fueron aportadas a IRALMIJA, S.L. no se limitaba a los supuestos de "compraventa", y que su aportación a la sociedad no fue a título gratuito, pues existió una contraprestación integrada por las 220 participaciones suscritas.
- 2) No se había alegado un precio superior al formal.

17. Coherentemente con lo razonado revocó la sentencia de la primera instancia y estimó la demanda.

6. El recurso

18. Contra la expresada sentencia don Romualdo y la compañía IRALMIJA, S.L. interpusieron recurso de casación con base en los motivos que seguidamente analizaremos.

SEGUNDO: PRIMER MOTIVO DEL RECURSO

1. Enunciado y desarrollo del motivo

19. El primero de los motivos del recurso se enuncia en los siguientes términos:

Infracción del art. 1.255 y del artículo 1.256 del Código Civil al amparo el art.477.1 de la LEC

20. En su desarrollo la recurrente afirma que:

1) La sentencia es contraria a la voluntad de las partes y ha dejado al arbitrio de una de ellas la validez e interpretación del contrato, ya que:

a) El 31 de octubre de 2002 se había vendido el metro cuadrado a 48,08 euros.

b) El 10 de marzo de 2005 se pagó a 133 euros el metro.

c) De la evolución del precio del metro cuadrado se deduce, según la recurrente, que QUER DEL HENAR, S.A. tenía derecho a adquirir solo en el caso de "vender" y mediante una nueva relación contractual o negociación, pero que el derecho de adquisición preferente no atribuía dicha sociedad derecho a adquirir a precio muy inferior al de mercado.

2) La sentencia ha transformado el derecho personal atribuido en el contrato en un derecho real de retracto convencional.

3) La aportación de las fincas -o su cuotaparte- no constituye transmisión a terceros, como se evidencia del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

4) Es procedente el levantamiento del velo a la inversa, al tratarse de una sociedad puramente familiar.

21. También afirma que la estimación de la demanda supone dar al contrato los efectos pretendidos por una de las partes con vulneración del *artículo 1256 del Código Civil* y un abuso de derecho y ejercicio antisocial del mismo con vulneración del *artículo 7.1 del Código Civil* .

2. Valoración de la Sala

2.1. La exigencia de claridad del recurso.

22. Tenemos declarado de forma reiterada y uniforme que el recurso de casación no es una tercera instancia en la que cabe la acumulación de argumentos referidos a normas heterogéneas mediante la técnica del acarreo, por lo que el caótico alegato -la recurrida llega a identificar hasta catorce argumentos inconexos- está necesariamente abocado al fracaso ya que:

1) Se refiere a la vulneración de normas tan dispares como la que fija las fronteras de la libertad autonormativa y la que prohíbe dejar al arbitrio de uno de los contratantes la validez y el cumplimiento de los contratos.

2) Mezcla afirmaciones tan diversas como la infracción de la voluntad de los contratantes, la inexistencia de transmisión a terceros por aplicación de las normas tributarias, el levantamiento del velo y el abuso de derecho.

23. Pero es que, además, la cita como infringido del *artículo 1255 del Código Civil* no tiene otra finalidad que la de servir de simple cobertura formal a un alegato totalmente ajeno a la vulneración de las leyes, la moral y el orden público, como evidencia que el precepto ni tan siquiera se cita en el desarrollo del motivo.

24. Igualmente la simple afirmación de que la sentencia infringe el *artículo 1256 del Código Civil* , huérfana de toda argumentación mínimamente consistente, a modo de cuestión de principio, revela la artificiosidad del motivo.

2.2. Desestimación del motivo.

25. Lo expuesto es determinante de la desestimación del motivo, a lo que cabe añadir que la sentencia recurrida en modo alguno se aparta de lo que entiende querido por las partes, lo que nada tiene que ver con la interpretación del contrato que, a su vez, es objeto de otro motivo.

TERCERO: SEGUNDO MOTIVO DEL RECURSO

1. Enunciado y desarrollo del motivo

26. El segundo motivo del recurso se enuncia en los siguientes términos:

Infracción del art. 1281, párrafo 2º y art. 1282 del C .Civil al amparo del art. 477.1 de la LEC .

27. En su desarrollo la recurrente afirma que los hechos demuestran que el propósito de las partes era atribuir a QUER DEL HENAR, S.A. una "prioridad de trato", no la posibilidad de adquirir los bienes por un valor incluso inferior al pagado 3 años antes, como lo demuestra que entre las mismas partes el 31 de octubre de 2002 el metro cuadrado terrenos en la misma zona se pagó a 48,08 euros, y el 10 de marzo de 2005, de nuevo entre las mismas partes y en la misma zona, el precio se fijó en 133 euros el metro cuadrado.

2. Valoración de la Sala

2.1. El comportamiento interpretativo.

28. El Código Civil regula el "comportamiento interpretativo" como canon hermenéutico, consistente en utilizar los comportamientos bilaterales de las partes como herramienta para investigar su intención, aplicando en el campo de los contratos una regla de experiencia común de la que afirmaba GARCIA GOYENA, *"nadie mejor que los mismos contrayentes pueden manifestar su intención o verdadera voluntad, y la manifestación por hechos es más enérgica y elocuente que la de palabra"*, y en fórmula similar a la prevista en otros ordenamientos próximos -así el segundo párrafo del artículo 1362 del Código Civil italiano, dispone que: *Per determinare la comune intenzione delle parti, si deve valutare il loro comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto (Para determinar la común intención de las partes, se tiene que valorar su comportamiento, incluso el posterior a la conclusión del contrato)-*, en el artículo 1282 dispone que *" Para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato"*, lo que tiene singular importancia en supuestos como el presente en el que la realidad sobre la que deben aplicarse las previsiones contractuales difiere cuando menos en matices de la expresamente prevista por las partes -la contraprestación precibida por el transmitente consistió en participaciones de una sociedad de responsabilidad limitada familiar, lo que no estaba previsto específicamente en el contrato- y, en consecuencia, no es posible acudir al canon de la literalidad de lo estipulado por las partes.

2.2. Estimación del motivo.

29. Aunque como tenemos declarado en reiteradas ocasiones la función de interpretación de los contratos corresponde a los Tribunales de instancia y tal interpretación ha de ser mantenida en casación salvo que su resultado se muestre ilógico, absurdo o manifiestamente contrario a las normas que la disciplinan, en el caso enjuiciado debe concluirse que resulta absurda la interpretación seguida por la Sala conforme a la cual el "precio" a que se refiere en pacto contenido en el contrato de 31 de octubre de 2002 para el caso de aportación de la finca a una sociedad, debía identificarse con el valor "formal" dado a la aportación, que resulta menos de la mitad del precio fijado en la venta que tuvo entre las mismas partes el 10 de marzo de 2005.

2.3. Estimación parcial de la demanda.

30. La estimación del motivo es determinante de la pérdida de interés de los motivos cuarto y quinto, y de la asunción de la instancia dentro de los límites fijados por el recurso y, en consecuencia:

1) Debe mantenerse la sentencia recurrida en cuanto reconoce a la demandante el derecho de adquisición preferente para el caso de aportación de la titularidad de la cuotaparte de la propiedad a IRALMIJA, S.L. y, correlativamente, declara el incumplimiento del demandado.

2) Procede desestimar las peticiones contenidas en los apartados 3 y 4 del suplico de la demanda, que se sustentan en la determinación como precio para el ejercicio del derecho de adquisición de las fincas el fijado formalmente como valor de la aportación de las mismas a la sociedad IRALMIJA, S.L.

2.4 Improcedencia de daños y perjuicios.

31. Finalmente, como declara la sentencia 351/2011, de 31 de mayo *"bajo la LEC de 1881 (art. 360) no cabía diferir a ejecución de sentencia, en ningún caso la realidad o existencia del daño, y solo cuando no era posible probarlas en el proceso declarativo la cuantía o las bases para su determinación. El abuso en la aplicación del precepto, que llevó a remitir a ejecución de sentencia la cuantificación, o las bases, (e incluso en algunas ocasiones la propia existencia del daño), sin tener en cuenta la posibilidad de prueba en el juicio declarativo, fue una de las razones que determinaron la rigurosidad del precepto del art. 219 de la LEC 2000, que solo permite diferir la cuantificación a ejecución de sentencia cuando se fijen con claridad y precisión las bases con arreglo a las cuales se deba efectuar la liquidación, de forma que ésta consista en una pura operación aritmética"*.

32. Es cierto que, como precisa la referida sentencia 351/2011, de 31 de mayo, la jurisprudencia de esta Sala ha flexibilizado en algunos aspectos el rigor de la nueva norma, e incluso ha admitido en diversos supuestos la remisión de la determinación de la indemnización a otro proceso *"pero en ningún caso cabe esta posibilidad respecto de la existencia del daño, ni su apreciación "ex re ipsa", y tampoco la cuantificación cuando ésta pudo haberse efectuado en el proceso en que se pretende el resarcimiento por no haber razón alguna que lo haya imposibilitado"*, y en el presente caso, suplicada la condena de don Romualdo a la indemnización de daños y perjuicios *"en la cuantía que se determine en ejecución de sentencia, sin que en ningún caso pueda*

ser inferior al valor de la cosa transmitida", ni se ha acreditado daño o perjuicio alguno, ni se ha argumentado el porqué no pueden ser inferiores al valor de las fincas aportadas a la sociedad IRALMIJA, S.L.

CUARTO: COSTAS

33. De conformidad con lo previsto en el *artículo 398.2* no procede la condena en las costas del recurso de casación a ninguno de los litigantes.

34. La estimación parcial de la demanda, es determinante de que de conformidad con lo previsto en el *artículo el 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* no haya lugar a la imposición de las costas de la primera instancia.

35. Habida cuenta de que el recurso de apelación debió ser estimado en parte, no procede la condena en las costas de la segunda instancia a ninguno de los litigantes.

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

FALLAMOS

Primero: Estimamos el recurso de casación interpuesto por don Romualdo y por IRALMIJA, S.L., representados por la Procuradora de los Tribunales doña CECILIA DÍAZ-CANEJA RODRÍGUEZ, contra la sentencia dictada en fecha siete de noviembre de dos mil siete por la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Guadalajara, en el rollo 268/2007 , dimanante de los autos de juicio ordinario 455/2006, del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Guadalajara.

Segundo: Casamos la expresada sentencia y:

1) Estimando en parte la demanda interpuesta por la Procuradora doña MARÍA DE LAS MERCEDES ROA SÁNCHEZ, en nombre y representación de QUER DEL HENAR, S.A., contra don Romualdo y contra IRALMIJA, S.L., declaramos que:

a) QUER DEL HENAR, S.A. tenía derecho de adquisición preferente en caso de que don Romualdo pretendiese enajenar terceros, el porcentaje de la finca catastral NUM006 , antes la rústica NUM005 de Guadalajara.

b) Don Romualdo incumplió el contrato suscrito el 31 de octubre de 2002 al aportar el porcentaje de su titularidad de la finca catastral NUM006 (antes la rústica NUM005) de Guadalajara a la compañía IRALMIJA, S.L..

2) Desestimamos las demás pretensiones de la demanda.

Tercero: No ha lugar a imponer las costas causadas en primera y en segunda instancia.

Cuarto: No ha lugar a imponer las costas causadas por el recurso casación que estimamos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Firmado y Rubricado.- **Juan Antonio Xiol Ríos .- Jesus Corbal Fernandez.- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel .- Antonio Salas Carceller.- Rafael Gimeno-Bayon Cobos.-** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Rafael Gimeno-Bayon Cobos** , 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.