



Roj: STS 6667/2012  
Id Cendoj: 28079110012012100583  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 318/2009  
Nº de Resolución: 525/2012  
Procedimiento: CIVIL  
Ponente: IGNACIO SANCHO GARGALLO  
Tipo de Resolución: Sentencia

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a siete de Septiembre de dos mil doce.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos extraordinario por infracción procesal y recursos de casación interpuestos respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la sección 14ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Barcelona.

Los recursos fueron interpuestos por la entidad AJHORY PARA TURISMO E INVERSIONES, S.A., y D. Carmelo , representados por la procuradora Dª. María Jesús González Díez.

Es parte recurrida la entidad NARGAM S.A., representada por el procurador D. Jorge Deleito García.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### Tramitación en primera instancia

1. El procurador D. Miguel Piug i Serra, en nombre y representación de la entidad Ajhory para Turismo e Inversiones S.A., interpuso demanda de juicio ordinario ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Barcelona, contra Don. Carmelo , Sr. Hermenegildo , Sr. Maximiliano , Sr. Serafin y la mercantil Nargam S.A., para que se dictase sentencia:

*"por la que estimando íntegramente la pretensión demandada declarando la inexistencia del contrato de compraventa de fecha ocho de julio de 1999, y, así mismo, oficie mandamiento al Registro de la Propiedad nº 6 de los de Barcelona por el que ordene que se anote la declaración de inexistencia del referido contrato de compraventa y los asientos que esta hubiese causado, con expresa imposición de costas del procedimiento a los demandados si se opusieren a los términos de la demanda."*

2. El procurador D. Ildefonso Lago Pérez, en nombre y representación de la entidad Nargam S.A., contestó a la demanda y suplicó al Juzgado dictase sentencia:

*"por la que desestimando la demanda absuelva a mi principal de cuantos pedimentos se solicitan de contrario, declarando en su consecuencia la validez y eficacia de la escritura de compraventa otorgada por mi principal y D. Hermenegildo , ante el Notario de Hospitalet de Llobregat D. José Luis Gómez Díez, el día 8-7-99, protocolo 1370, y todo ello con expresa condena en costas de la parte actora."*

3. La representación procesal de la entidad Nargam S.A. formuló reconvenición y pidió se dicte sentencia:

*"por la que: a).- se declare que Carmelo para Turismo e Inversiones S.A. poseía el inmueble propiedad de D. Carmelo en virtud del contrato de arrendamiento de negocio o subsidiariamente de arrendamiento de local de negocio, convenido entre el último y la primera.*

*b) Se declare que dicho arrendamiento de negocio o subsidiariamente de arrendamiento de local de negocio se extinguió por voluntad acorde de arrendadora y arrendataria al momento de haberse celebrado la escritura de compraventa a favor de mi principal.*

c) *Se declare que en orden a la extinción de dicho contrato de arrendamiento de negocio o subsidiariamente arrendamiento de local de negocio no existe título alguno para que Carmelo para Turismo e Inversiones, S.A., pueda seguir poseyendo el inmueble propiedad de mi principal ni seguir explotando en el mismo la actividad de hotel-apartamento, ni ninguna otra.*

d) *Que en orden a todas las anteriores declaraciones condene a Carmelo para Turismo e Inversiones S.A., a estar y pasar por tales declaraciones y en su consecuencia la condene a dejar la finca propiedad de mi principal libre vacua y expedita a disposición de mi principal, extrayendo de la misma cuantos bienes muebles, útiles y enseres, les puedan pertenecer.*

e) *Se condene a Carmelo para Turismo e Inversiones S.A. a indemnizar a mi principal con la cantidad de 48.000.000 ptas. anuales o su equivalente en euros, por el tiempo que haya transcurrido entre la fecha en que pudo contratar el arriendo del inmueble adquirido de conformidad con el documento 65 que se adjunta a la demanda, es decir desde el 15-9-99 hasta la fecha que se le entregue la posesión del inmueble, a concretar todo ello en ejecución de sentencia... así como condene a la demandada en las costas del presente procedimiento, por ser el mismo producto de su mala fe y temeridad."*

4. El procurador D. Miguel Puig i Serra, en representación de la entidad Ajhory para Turismo e Inversiones, S.A., contestó a la demanda reconvenicional y suplicó al Juzgado dictase sentencia:

*"por la que estimando la excepción procesal de falta de litispendencia, suspenda la presente demanda hasta que en el referido procedimiento recaiga sentencia firme y, que en su momento oportuno que se desestima parcialmente la demanda, por estar sobradamente negados los hechos y argumentos presentados por la actora."*

5. El procurador D. Jesús Miguel Acin Biota, en representación de D. Carmelo , presentó escrito en el que se adhería y allanaba a la petición de la actora.

Formuló demanda reconvenicional en ejercicio de las acciones para que se declare la nulidad y subsidiariamente la rescisión del contrato de compraventa Don. Hermenegildo , Don. Maximiliano , Don. Serafin y la mercantil Nargam S.A., y suplicó al Juzgado dicte sentencia:

*"por la que estimando íntegramente la pretensión demandada declarando la inexistencia del contrato de compraventa de fecha ocho de julio de 1999, y asimismo, oficie mandamiento al Registro de la Propiedad nº 6 de los de Barcelona por el que se ordene que se anote la declaración de inexistencia del referido contrato de compraventa y los asientos que este hubiese causado, con expresa imposición de costas del procedimiento a los demandados si se opusieren a los términos de la demanda. Para el supuesto que se resuelva no proceda declarar la nulidad del meritado contrato con carácter subsidiario, y previos los trámites legales oportunos, dicte sentencia por la que estimando la pretensión demandada declare la rescisión del contrato de compraventa de ocho de julio de 1999, y así mismo, oficie mandamiento al Registro de la Propiedad nº 6 de los de Barcelona por el que ordene que se anote la rescisión del referido contrato de compraventa y los asientos que esta hubiese causado, con expresa imposición de costas del procedimiento a los demandados si se opusieren a los términos de la demanda."*

6. La representación procesal de la entidad Nargam, S.A., contestó a la demanda reconvenicional mencionada y suplicó se dictara sentencia:

*"por la que desestime íntegramente la demanda reconvenicional por las razones y motivos con carácter principal o subsidiarios alegados a lo largo de la presente oposición, y todo ello con expresa condena en costas del actor reconvenicional."*

7. La representación procesal de D. Carmelo , presentó escrito en el que desistía de la acción ejercitada contra D. Maximiliano y D. Serafin .

8. El procurador D. Miguel Puig i Serra, en nombre de la entidad Ajhory para Turismo e Inversiones S.A., presentó escrito en el que desistía de la acción ejercitada contra D. Maximiliano y D. Serafin .

9. Por providencia de fecha 23 de octubre de 2002, se declaró en rebeldía al demandado D. Hermenegildo , al no haber comparecido en el plazo para contestar a la demanda.

10. El Juez de Primera Instancia núm. 1 de Barcelona dictó Sentencia con fecha 3 de septiembre de 2007 , con la siguiente parte dispositiva:

*"FALLO: Desestimo la demanda interpuesta por Ajhory para Turismo e Inversiones S.A. y la reconvenición formulada por Nargam S.A.*

*Estimo la reconvencción formulada por Carmelo contra Nargam, S.A., declaro nula y sin efecto la compraventa del edificio sito en Barcelona CALLE000 NUM000 y NUM001 , que constituye la finca nº NUM002 del Registro de la Propiedad nº 6 de Barcelona, formalizado en escritura pública de fecha 8 de julio de 1999, otorgada ante el notario del Ilustre Colegio de Barcelona Don José Luis Gómez Díez, por Don Hermenegildo , en representación de Don Maximiliano y Don Serafin , como parte vendedora y por Nargam, S.A. como parte compradora, y dispongo que se dirija mandamiento al referido Registro de la Propiedad a fin de que anote la cancelación de la inscripción de dicha compraventa y de las demás que traigan causa de ésta. No hago pronunciamiento de condena en costas."*

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

**11.** La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la entidad Nargam S.A.

La resolución de este recurso correspondió a la sección 14ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, mediante Sentencia de 23 de octubre de 2008 cuya parte dispositiva es como sigue:

*"FALLO: 1. Estimamos en parte el recurso de apelación y desestimamos la impugnación y revocamos la sentencia de instancia.*

*2. Desestimamos íntegramente la demanda interpuesta por Ajhory para Turismo e Inversiones, S.A. con imposición de costas a dicha parte actora.*

*3. Declaramos improcedente la demanda reconvenccional del Sr. Carmelo , con imposición al mismo de las costas de su reconvencción.*

*4. Estimamos en parte la demanda reconvenccional de Nargam, S.A. y:*

*a) Declaramos la existencia de un contrato de arrendamiento de local de negocio de la finca sita en la CALLE000 NUM000 - NUM001 de esta ciudad, de fecha indeterminada; posterior a 24 de marzo de 2002.*

*b) Desestimamos el resto de pretensiones.*

*c) No nos pronunciamos sobre las costas de esta reconvencción.*

*d) No nos pronunciamos sobre las costas del recurso e imponemos las de la impugnación al impugnante."*

**12.** Instada la aclaración de la anterior resolución, se dictó Auto de fecha 29 de diciembre de 2008, cuya parte dispositiva es como sigue:

*"LA SALA ACUERDA: Se corrige la referencia del F.D.4º y del fallo de la sentencia al contrato, que es de fecha 24 de marzo de 1982 y no de 2002, quedando subsistentes el resto de sus pronunciamientos."*

#### **Interposición y tramitación de los recursos extraordinarios por infracción procesal y recursos de casación**

**13.** El procurador D. Miguel Puig i Serra, en representación de la entidad Ajhory para Turismo e Inversiones S.A., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 14ª.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

*1º) Infracción del art. 217 de la LEC .*

*2º) Infracción de los arts. 317 a 334 de la LEC y art. 1218 del CC ."*

Los motivos del recurso de casación fueron:

*1º) Infracción de la jurisprudencia sobre el valor de los documentos públicos extranjeros sin exequatur.*

*2º) Infracción de los arts. 348 y 349 del Código Civil .*

*3º) Infracción del art. 1218 del CC .*

*4º) Infracción del art. 34 del LH ."*

**14.** El procurador D. Jesús Miguel Acín Biota, en representación de D. Carmelo , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 14ª.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"1º) Art. 469.3 (infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso cuando la infracción determinare la nulidad conforme a la Ley o hubiere podido producir indefensión).

2º) Art. 469.2. Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia."

El motivo del recurso de casación fue:

"1º) Violación de los arts. 348 y 349 CC .".

15. Por Providencia de fecha 30 de enero de 2009, la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 14ª, tuvo por interpuestos el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación mencionados, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.

16. Recibidas las actuaciones en esta Sala, comparecen como parte recurrente la entidad Ajhory para Turismo e Inversiones S.A. y D. Carmelo , representados por la procuradora Dª. María Jesús González Díez; y como parte recurrida la entidad Nargam, S.A., representada por el procurador D. Jorge Deleito García.

17. Esta Sala dictó Auto de fecha 23 de febrero de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"ADMITIR LOS RECURSOS EXTRAORDINARIOS POR INFRACCION PROCESAL Y DE CASACION, interpuestos por la representación procesal de D. Carmelo , así como los interpuestos por la representación procesal de la entidad mercantil AJHORY PARA TURISMO E INVERSIONES, S.A. contra la Sentencia dictada, con fecha 23 de octubre de 2008, por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 14ª), en el rollo de apelación nº 89/08 , dimanante de los autos de juicio ordinario nº 386/01 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Barcelona."

18. Dado traslado, la representación procesal de la entidad Nargam, S.A., presentó escrito de oposición a los recursos formulados de contrario.

19. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 11 de julio de 2012, en que ha tenido lugar.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Resumen de antecedentes

1. Para abordar los recursos planteados, debemos partir de los hechos declarados probados en la instancia:

i) El 8 de julio de 1999, el notario de L'Hospitalet de Llobregat José Luíís Gómez Díez autorizó una escritura pública otorgada por D. Hermenegildo , por la que vendía a NARGAM, S.A. un inmueble sito en Barcelona, en la CALLE000 NUM000 - NUM001 , propiedad del súbdito saudí Carmelo .

ii) D. Hermenegildo intervino en nombre y representación de Maximiliano y Serafin , súbditos saudíes, en virtud de un poder que éstos, actuando en calidad de síndicos liquidadores judiciales de la quiebra de la compañía FARUK y FOUAD AL-AJHOURI FOR TRADING (en adelante, AJHOURI FOR TRADING) y de Carmelo , le otorgaron el 14 de mayo de 1999, en el que expresamente se le facultaba para:

"...vender todos los bienes muebles, inmuebles y derechos de Carmelo , de sus sociedades, con poder de administrador único y liquidador, pudiendo cancelar los créditos hipotecarios y cualquier otra deuda que graven los bienes, así como firmar los documentos privados y públicos, comparecer ante los notarios y responsables de los registros y cualesquiera otras competencias necesarias para formalizar las correspondientes escrituras de compraventa y cancelación de cargas".

iii) La sentencia núm. 303/1405, de 16-5-1405 del calendario musulmán (6 de febrero de 1985 del calendario gregoriano), dictada por la Comisión de Arbitraje de Controversias Comerciales de Yeddah (Arabia Saudí) en el pleito núm 269/1405, había acordado la disolución y liquidación de la compañía AJHOURI FOR TRADING , por estar en quiebra, y nombrado liquidador a Jesus Miguel , a quien facultó para convertir en dinero todos los haberes de la compañía. Esta resolución también declaró al socio Carmelo responsable de las deudas de la sociedad, con sus bienes particulares cuando los bienes de la compañía fueran insuficientes.

iv) La sentencia núm. 159/1406 de la Comisión de Arbitraje de Controversias Comerciales de Yeddah, dictada el 21 de diciembre de 1985 , según el calendario gregoriano, declaró el derecho de los acreedores

de la compañía AJHOURI FOR TRADING , en liquidación, a obtener la satisfacción de sus derechos con los bienes de la compañía objeto de liquidación y con los bienes de los socios, si el patrimonio de la sociedad fuera insuficiente. También autorizó al liquidador para: "seguir y recuperar los bienes de Carmelo , estén a su nombre personal o bajo otra forma legal, sean muebles o inmuebles, en cualquier lugar dentro y fuera del Reino, ya lo acepte voluntariamente o por orden de la ley".

v) La decisión núm. 177/1410 de la Comisión de Arbitraje de Controversias Comerciales de Yeddah, dictada de 27 de marzo de 1990, según el calendario gregoriano, entiende que "el dinero de los socios se considera como garantía para los acreedores de la compañía y el apoderamiento del liquidador es para transferir todo el activo y dinero de la compañía, teniendo para ello todas las facultades para establecer los procedimientos necesarios, métodos legales o acuerdos amistosos de acuerdo con las leyes de Arabia Saudí".

vi) El Auto de esta Sala 1ª del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1998 otorgó exequatur a estas tres resoluciones de la Comisión de Arbitraje de Controversias Comerciales de Yeddah (núms. 303/1405, 159/1406 y 177/1410) antes de la compraventa.

vii) La resolución 155/1415 (año 1994 del calendario gregoriano), dictada por la Comisión de Agravios, a instancia de Carmelo y frente al liquidador Jesus Miguel , cesa a este liquidador y nombra a dos nuevos síndicos liquidadores: Maximiliano y Serafin .

Esta resolución no contaba con el exequátur antes de la compraventa, pero lo ha obtenido más tarde por auto de esta Sala de fecha 3 de mayo de 2007 .

v) La resolución núm 110/1419, del año 1998 según el calendario gregoriano, dictada por la referida Comisión de Agravios, faculta a los síndicos liquidadores para dar poderes en todo o en parte de sus competencias con respecto de la quiebra y para pagar los gastos generados por las actuaciones dirigidas a recuperar los bienes y propiedades del quebrado en el exterior.

2. El pleito se inició por una demanda interpuesta por la entidad AJHORY PARA TURISMO E INVERSIONES S.A. (en adelante AJHORY PARA TURISMO), que compareció como arrendadora del inmueble de la CALLE000 , para pedir la inexistencia o nulidad de la compraventa de 8 de julio de 1999. La demanda iba dirigida contra Carmelo , Maximiliano y Serafin , Hermenegildo y NARGAM, y se fundaba en que los poderes recibidos por Hermenegildo de los síndicos-liquidadores Maximiliano y Serafin habían sido otorgados al amparo de resoluciones judiciales de un tribunal de Arabia Saudí, que no habían sido objeto de reconocimiento en España, lo que supone que quien transmitió carecía de capacidad para enajenar aquel inmueble.

3. La demandada NARGAM, además de oponerse a la demanda, formuló reconvencción para pedir que se declarara que el contrato de arrendamiento sobre el local quedó extinguido en el momento de la compraventa y se condenara a la entidad AJHORY PARA TURISMO al desalojo de la finca y al pago de una indemnización, por haber retenido la posesión del inmueble, de 48 millones de pesetas anuales, a contar desde el día 15 de septiembre de 1999.

4. Por su parte, el Sr. Carmelo se allanó a la demanda principal y formuló reconvencción frente a los demás codemandados, para pedir que se declarara la nulidad de la compraventa y, subsidiariamente, su resolución por falta de pago de 40 millones de Ptas., como consecuencia de que el cheque entregado para pago carecía de fondos suficientes.

5. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda principal y la reconvencción de la entidad NARGAM, y estimó la reconvencción del Sr. Carmelo , por lo que declaró nula la compraventa.

6. La Audiencia Provincial resuelve el recurso de apelación interpuesto por la entidad NARGAM y la impugnación formulada por AJHORY PARA TURISMO, en el sentido de: i) confirmar la desestimación de la demanda principal; ii) declarar improcedente la demanda reconvenccional formulada por el Sr. Carmelo ; iii) y estimar parcialmente la reconvencción de NARGAM, al declarar la existencia del contrato de arrendamiento de local de negocio y desestimar el resto de las pretensiones.

La sentencia dictada en apelación es objeto de recurso extraordinario por infracción procesal y de casación por la actora (AJHORY PARA TURISMO) y por el codemandado Sr. Carmelo .

7. El recurso extraordinario por infracción procesal de la entidad AJHORY PARA TURISMO se funda en la infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia: de una parte, el art. 217 LEC que contiene las reglas de distribución de la carga de la prueba, por cuanto se le ha impuesto a la actora la carga de probar un hecho negativo de imposible prueba; y de otra, los arts. 317 a 334 LEC y el art. 1218 CC , porque la

Audiencia concede a determinados documentos públicos un valor probatorio sobre la veracidad del contenido de las declaraciones, que no tienen.

Y su recurso de casación se funda en: i) la infracción de la jurisprudencia sobre el valor de los documentos públicos extranjeros que no han sido objeto de exequátur; ii) la violación de los arts. 348 y 349 CC , pues la Audiencia entiende acreditada la representación del titular registral por parte de los síndicos de la quiebra y, al mismo tiempo, reconoce que dicho titular registral no carece de limitación de capacidad alguna; iii) la infracción del art. 1218 CC , porque los documentos públicos aportados a los autos han sido mal interpretados, para acomodarlos a los intereses del apoderado y del comprador; y iv) la infracción del art. 34 LH , pues la sentencia recurrida reconoce al comprador la condición de tercero hipotecario, cuando no cumple con los requisitos legales exigidos para que pueda apreciarse esta condición.

**8.** Por su parte, el recurso extraordinario por infracción procesal del codemandado, Sr. Carmelo , se funda en los siguientes motivos:

i) Al amparo del art. 469.1.3º LEC , por infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso, que ha ocasionado indefensión al recurrente y determina la nulidad de lo actuado. Esta infracción habría venido provocada por la inadmisión de la reconvencción porque no iba dirigida contra el actor.

ii) Al amparo del art. 469.1.2º LEC , por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, en concreto, de las reglas de distribución de la carga de la prueba, por cuanto la Audiencia ha impuesto al actor la carga de probar que conforme al derecho saudí no era posible la venta de bienes en la forma que se hizo, cuando debería ser quién vendió el que acreditara que tenía capacidad para ello, por estar legitimado conforme al derecho saudí quien le apoderó. También se denuncia la infracción de las normas sobre la fuerza probatoria de ciertos documentos públicos, específicamente el art. 319 LEC . Y, finalmente, el recurso denuncia la incongruencia de la sentencia recurrida, que omitió pronunciarse sobre la petición subsidiaria de resolución del contrato con el pretexto de que no había sido defendida por el actor.

Por su parte, el recurso de casación del Sr. Carmelo se basa en las razones ya invocadas por AJHORY PARA TURISMO en su recurso de casación: la violación de los arts. 348 y 349 CC , pues la Audiencia entiende acreditada la representación del titular registral por parte de los síndicos de la quiebra y, al mismo tiempo, reconoce que dicho titular registral no carece de limitación de capacidad alguna; la infracción del art. 34 LH pues la sentencia recurrida reconoce al comprador la condición de tercero hipotecario, cuando no cumple con los requisitos legales exigidos para que pueda apreciarse esta condición; y la incorrecta valoración de los documentos de los que no cabe deducir que los síndicos de la quiebra tuvieran facultades para disponer de los bienes personales del Sr. Carmelo .

### **Recurso extraordinario por infracción procesal de AJHORY PARA TURISMO**

**9.** El recurso extraordinario por infracción procesal formulado por la entidad AJHORY PARA TURISMO se ampara en el apartado 2º del art. 469.1: "*infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia*". En el desarrollo del motivo se argumenta que: i) la sentencia recurrida les ha impuesto la carga de probar un hecho negativo de imposible prueba, vulnerando las reglas de distribución de la carga de la prueba previstas en el art. 217 LEC ; y ii), además, la Audiencia ha valorado erróneamente la prueba documental, en concreto los documentos públicos invocados para justificar la capacidad de disponer de quien intervino como vendedor, vulnerando los arts. 317 a 334 LEC , y 218 CC .

El recurso debe ser desestimado por las razones que exponemos a continuación.

**10.** La sentencia de apelación, en su fundamento jurídico 3, lleva a cabo la valoración de la prueba practicada en relación con dos extremos: 1º si el Sr. Hermenegildo tenía capacidad para vender la finca de la CALLE000 ; y 2º si cabía una "venta amistosa" (esto es, directa) o si, por el contrario, necesariamente debía hacerse en pública subasta.

En relación con la capacidad de disponer del Sr. Hermenegildo , si bien es cierto que la sentencia recurrida concluye su valoración de la prueba afirmando que "no se ha probado que en la firma de la escritura pública de compraventa -el Sr. Hermenegildo - actuara como vendedor persona no autorizada por la legislación y la autoridad saudí", del referido análisis se desprende que en realidad considera probado que sí lo estaba, y, por ello, no llega a aplicar las reglas de distribución de la carga de la prueba.

Así, en relación con la suficiencia del poder consular, la Audiencia afirma que "hay indicios probatorios suficientes de que para otorgar la escritura de compraventa, el Sr. Hermenegildo obtuvo autorización expresa". Además, entiende acreditado que el Sr. Hermenegildo actuó como apoderado de los síndicos de

la quiebra de la entidad AJHOURI FOR TRADING ( Maximiliano y Serafin ) y que el poder facultaba para disponer los bienes del Sr. Carmelo . Y cuando valora la prueba relacionada con las facultades de los síndicos para apoderar a un tercero para llevar a cabo una venta directa de los bienes del Sr. Carmelo , la Audiencia entiende que el tribunal Saudí, a petición de los síndicos liquidadores, les autorizó para "conceder poderes a otras personas para cualquier tipo de actuación con el fin de recuperar los bienes, muebles, inmuebles y derechos existentes en el exterior de Arabia Saudí", y que la venta directa, como forma de liquidación, está admitida por la legislación saudí, en la medida en que el tribunal la acuerde, según el certificado expedido por el Ministerio de Asuntos Exteriores de Arabia Saudí.

Como hemos afirmado en otras ocasiones, "las reglas de distribución de la carga de prueba sólo se infringen cuando, no estimándose probados unos hechos, se atribuyen las consecuencias de la falta de prueba a quién según las reglas generales o específicas, legales o jurisprudenciales, no le incumbía probar, y, por tanto, no le corresponde que se le impute la laguna o deficiencia probatoria" (Sentencia 333/2012, de 18 de mayo). Por eso en el presente caso no ha existido ninguna vulneración de esas reglas, pues el tribunal de apelación no las aplicó, sino que, a la vista de la prueba practicada, consideró acreditadas las dos cuestiones controvertidas.

Al mismo tiempo, hemos de recordar que esta alegación de la alteración de las reglas de la carga de la prueba, en el recurso extraordinario por infracción procesal, no ampara una revisión de la practicada, según ha declarado esta Sala pues no son normas de valoración de prueba (Sentencia 333/2012, de 18 de mayo y sentencia de 14 de junio 2010 ). De tal manera que "(n)o puede alegarse la vulneración de las reglas sobre la carga de la prueba al tiempo que se impugna la valoración de pruebas efectivamente practicadas (Sentencia 333/2012, de 18 de mayo y Sentencia de 10 de julio de 2003, RC núm. 3511/1997 ). La alegación de haberse vulnerado la carga de la prueba no permite examinar si la prueba tomada en cuenta por la Audiencia Provincial para la fijación del hecho controvertido tiene o no entidad suficiente (Sentencia 333/2012, de 18 de mayo y Sentencia de 29 de junio de 2001, RC núm. 1481/1996 ).

**11.** Por otra parte, la mención contenida en el recurso, para justificar la denunciada infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, de que la sentencia ha infringido los arts. 317 a 334 LEC , es demasiado genérica como para servir de fundamento del recurso. A tenor de la argumentación contenida en el recurso, parece que se denuncia la infracción del art. 319 LEC , según el cual los documentos públicos "*harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación*". El recurso entiende que la sentencia se apoya en el poder y en que en él se refiere que el poderdante tiene facultades para disponer, cuando en realidad no las tiene, pues la escritura de apoderamiento "no acredita la existencia de las facultades delegadas sino simplemente la voluntad de delegarlas".

Pero como ya hemos argumentado en el fundamento anterior, la sentencia de apelación considera acreditado que los síndicos liquidadores de la entidad concursada tenían facultades para disponer de los bienes del Sr. Carmelo , como socio que respondía personalmente de las deudas de la sociedad, no sólo porque pudiera presuponerse de la escritura de apoderamiento, sino por la interpretación de todas las resoluciones dictadas por los tribunales de Arabia Saudí: la Comisión de Controversias que declaró la quiebra de la sociedad, la responsabilidad de su socio Sr. Carmelo de las deudas de la sociedad en caso de insuficiencia de bienes de ésta última, el nombramiento del síndico-liquidador y las facultades de éste respecto de los bienes de la sociedad quebrada y del Sr. Carmelo ; como la Comisión de Agravios que sustituyó al inicial síndico-liquidador ( Jesus Miguel ) por los dos que apoderaron al Sr. Hermenegildo ( Maximiliano y Serafin ). En consecuencia, la Audiencia ha integrado el poder concedido por los dos síndicos liquidadores a favor del Sr. Hermenegildo , con las resoluciones de los tribunales de Arabia Saudí que atribuían a estos síndicos-liquidadores facultades patrimoniales sobre los bienes del Sr. Carmelo . Esto es: las resoluciones judiciales justificaban, a juicio de la Audiencia, la capacidad de disponer de los síndicos-liquidadores respecto de los bienes del Sr. Carmelo , entre los que se encontraba el inmueble de la CALLE000 de Barcelona, por lo que la Audiencia no infringió el art. 319 LEC .

#### **Recurso de casación de AJHORY PARA TURISMO**

**12.** El recurso de casación parece que se articula en torno a cuatro apartados. El primero de ellos que lleva por rúbrica "validez de los documentos públicos extranjeros sin exequátur", no puede ser tomado en consideración como un motivo de casación, pues en dos breves párrafos se limita a mencionar genéricamente que la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 y la jurisprudencia (no cita ninguna sentencia) niegan eficacia a las sentencias extranjeras que no han sido objeto de reconocimiento a través de exequatur. No se indica qué resolución extranjera sin exequátur habría sido tenida en consideración por la sentencia recurrida. Por lo que de este primer apartado no puede extraerse ningún motivo de casación.

**13.** El segundo apartado denuncia específicamente la violación de los arts. 348 y 349 del Código civil , porque la sentencia de apelación entiende acreditada la representación del titular registral por parte de los síndicos liquidadores y a la vez reconoce que el titular registral carece de limitación de capacidad alguna.

El motivo debe desestimarse por las razones que exponemos a continuación.

En primer lugar, debemos advertir que el recurso parte de un equívoco al atribuir a la Audiencia el haber reconocido que el Sr. Carmelo "carece de limitación de capacidad alguna". La Audiencia, en su primer fundamento jurídico, al analizar la excepción de falta de capacidad procesal del Sr. Carmelo como consecuencia del procedimiento concursal que se tramita en Arabia Saudí, concluye acertadamente que el Sr. Carmelo "es plenamente capaz para comparecer en juicio y defender sus intereses", pues en nuestro ordenamiento jurídico la situación concursal no conlleva una "capitis diminutio". Pero ello es compatible con que, como ocurre en nuestro ordenamiento concursal ( art. 40 LC ), el concurso o procedimiento concursal pueda llevar consigo una privación o limitación de las facultades de administración y disposición de los bienes y derechos afectados por el concurso, que correlativamente se atribuyen a los administradores concursales o síndicos-liquidadores designados al afecto.

El recurso, aprovechando el anterior equívoco, intenta mostrar una contradicción inexistente en la realidad.

La legitimación de los síndicos liquidadores para disponer de los bienes del Sr. Carmelo , entre los que se encuentran el inmueble de la CALLE000 de Barcelona, no presupone la incapacitación del Sr. Carmelo , sino que se funda en la limitación de facultades patrimoniales que, respecto de los bienes de la sociedad quebrada y de su socio responsable personalmente de las deudas sociales, acordó el tribunal saudí. Consecuencia de ello, el ejercicio de estas facultades de administración y disposición pasó a los síndicos liquidadores, quienes sin extralimitarse en el ejercicio de estas facultades, podían apoderar a un tercero para enajenar alguno de los bienes.

**14.** En el tercer apartado, que lleva por rúbrica "sobre la capacidad con especial referencia al valor probatorio de la documentación", tan sólo se menciona al final, como precepto infringido, el art. 1.218 CC . Con este pretexto, el recurso pretende revisar la valoración que la Audiencia hace del contenido de las resoluciones dictadas por los tribunales de Arabia Saudí, de las que la sentencia recurrida extrae la capacidad de los síndicos liquidadores para poder vender bienes del Sr. Carmelo , directamente o a través de un apoderado.

El recurso debe ser desestimado. El precepto que se denuncia infringido, el art. 1218 CC , contiene la misma regla que el art. 319 LEC , a la que nos hemos referido antes: "*los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste*". Ya hemos argumentado por qué la valoración realizada por la Audiencia no vulnera esta regla legal de valoración de la prueba.

La Audiencia interpreta adecuadamente que la capacidad de los síndicos-liquidadores de la quiebra de la sociedad AJHOURI FOR TRADING, para disponer de los bienes del Sr. Carmelo , se desprende de la secuencia de resoluciones dictadas por los tribunales de Arabia Saudí, que han sido objeto de reconocimiento en España mediante el correspondiente exequatur: i) la resolución 303/1405 abre el procedimiento de quiebra y liquidación de la sociedad AJHOURI FOR TRADING, declara la responsabilidad personal del socio Sr. Carmelo respecto de las deudas sociales y nombra un síndico-liquidador; ii) la resolución 159/1406 extiende expresamente las facultades patrimoniales del síndico-liquidador a los bienes del Sr. Carmelo , al margen de si están ubicados dentro o fuera de Arabia Saudí; iii) la resolución 155/1415 sustituyó el primer e inicial síndico-liquidador ( Jesus Miguel ) por los dos que apoderaron al Sr. Hermenegildo ( Maximiliano y Serafin ), a quienes expresamente les reconoce las mismas competencias del liquidador anterior. En consecuencia, si el primer liquidador tenía expresamente atribuidas facultades de disposición sobre los bienes del Sr. Carmelo y a quienes suceden a este primer liquidador se les reconocen las mismas competencias, cuando más tarde apoderaron al Sr. Hermenegildo para enajenar los bienes del Sr. Carmelo , es lógico concluir que estaban capacitados para ello.

**15.** En el último apartado del recurso de casación se denuncia que la sentencia de apelación reconoce la condición de tercero hipotecario al comprador, cuando claramente no lo es.

El motivo debe desestimarse porque, aunque es cierto que la sentencia menciona que el comprador tendría la condición de tercero hipotecario, esta afirmación carece de relevancia ya que se trata de un razonamiento *obiter dicta* y no *ratio decidendi* , pues de hecho la sentencia no llega a aplicar los efectos del art. 34 LH .

Recurso extraordinario por infracción procesal del Sr. Carmelo



16. El primer motivo se funda en el art. 469.1.3º LEC (" *infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso cuando la infracción determinare la nulidad conforme a la ley o hubiere podido producir indefensión* "), porque la sentencia declara la improcedencia de la demanda reconvenional, por no ir dirigida contra la actora, cuando en realidad sí se dirigió frente a ella, en cuanto en su demanda aducía que gozaba de un derecho de retracto que pretendía ejecutar.

El recurso debe ser desestimado por las razones que a continuación exponemos.

En primer lugar, conviene precisar que la sentencia de apelación argumenta que la única pretensión autónoma que se formulaba en la reconvencción del Sr. Carmelo era resolución de la compraventa por falta de pago del resto del precio, ya que la petición de nulidad del contrato de compraventa coincidía con la pretensión de la demanda principal, frente a la que se allanó el Sr. Carmelo .

Hecha esta precisión, es claro que la demandante principal, AJHORY PARA TURISMO, carece de legitimación pasiva frente a una pretensión de resolución del contrato de compraventa por falta de pago del precio convenido, pues no fue parte en dicho contrato, sin que la titularidad de un hipotético derecho de retracto, que ni siquiera se acredita haber sido ejercitado, justifique su legitimación pasiva.

Bajo esta perspectiva se aprecia que si se dirigió la demanda reconvenional frente a ella, a la par que contra NARGAM, compradora del inmueble obligada al pago del precio que se dice no fue abonado íntegramente, fue un artificio para justificar formalmente la procedencia de la reconvencción. Por eso es correcto el razonamiento de la Audiencia, cuando entiende que esta pretensión reconvenional va dirigida frente a uno de los codemandados y no frente al actor principal, motivo por el cual no puede admitirse, conforme a lo dispuesto en el art. 407.1 LEC .

17. El segundo motivo del recurso se ampara en el art. 469.1.2º LEC (" *Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia* "), por infracción de las reglas de distribución de la carga de la prueba y por un defecto de valoración de la prueba ( art. 217 LEC ), en relación con la fuerza probatoria de los documentos públicos ( art. 319 LEC ). Este motivo, desglosado en estos dos apartados, está también incorporado al recurso extraordinario por infracción procesal de AJHORY PARA TURISMO, que ya ha sido objeto de análisis en los fundamentos jurídicos 9, 10 y 11. Por esta razón, debemos entenderlo ya resuelto y desestimado.

18. En el apartado II.c) del recurso extraordinario por infracción procesal del Sr. Carmelo parece que, también al amparo del art. 469.1.2º LEC (" *Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia* "), se denuncia la incongruencia de la sentencia recurrida porque no se pronuncia sobre la petición subsidiaria de la reconvencción, por la que se pedía la resolución del contrato de compraventa por impago de parte del precio convenido.

El motivo debe desestimarse porque, como hemos argumentado en el fundamento jurídico 17, esta pretensión reconvenional era improcedente, y por esta razón fue correctamente rechazada por la Audiencia. Declarada la improcedencia de esta pretensión reconvenional, la Audiencia dejaba de estar obligada a resolver la cuestión de fondo que planteaba.

Recurso de casación del Sr. Carmelo

19. Los motivos del recurso de casación del Sr. Carmelo , la infracción de los arts. 348 y 349 CC y del art. 34 LH , coinciden esencialmente en su formulación y desarrollo con los aducidos por el recurso de AJHORY PARA TURISMO, examinados en los fundamentos jurídicos 13, 14 y 15. Por esta razón, resulta de aplicación lo allí argumentado y por las mismas razones se desestima el recurso.

#### Costas

20. Desestimados íntegramente el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso casación formulados por AJHORY PARA TURISMO, imponemos a la recurrente las costas generadas por ambos recursos.

21. Desestimados íntegramente el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso casación formulados por el Sr. Carmelo , imponemos al recurrente las costas generadas por ambos recursos.

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

**FALLAMOS**



Desestimamos el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación formulados por la representación de Carmelo frente a la sentencia dictada por la sección 14ª de la Audiencia Provincial de Barcelona de 23 de octubre de 2008, en el rollo de apelación 89/2009 , que resolvía un recurso de apelación formulado contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Barcelona, de 3 de septiembre de 2007 , número de autos 386/2001. Imponemos las costas generadas por ambos recursos al recurrente, Carmelo .

Desestimamos el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación formulados por la representación de la entidad AJHORY PARA TURISMO E INVERSIONES S.A. frente a la sentencia dictada por la sección 14ª de la Audiencia Provincial de Barcelona de 23 de octubre de 2008, en el rollo de apelación 89/2009 , que resolvía un recurso de apelación formulado contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Barcelona, de 3 de septiembre de 2007 , número de autos 386/2001. Imponemos las costas generadas por ambos recursos a la entidad recurrente, AJHORY PARA TURISMO E INVERSIONES S.A.

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

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

FONDO DOCUMENTAL • CEN