

AL JUZGADO DE GRANOLLERS QUE POR TURNO CORRESPONDA

DOÑA INÉS CASADO GÜELL, Procuradora de los Tribunales y de la entidad “**[REDACTED]**, **S.A.**”, según escritura de apoderamiento que se acompaña, actuando bajo la dirección técnica del Letrado Jaume Alonso-Cuevillas Sayrol, **COMPAREZCO y DIGO**:

Que, mediante el presente escrito formulo **DEMANDA** de **JUICIO ORDINARIO** contra la sociedad mercantil **[REDACTED]**, **S.L.**, con domicilio en calle **[REDACTED]**, en base a los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- De las partes y objeto del proceso.

La demandante es una sociedad mercantil perteneciente al denominado **GRUPO [REDACTED]**, cuyos principales accionistas son los empresarios inmobiliarios, D. Antonio **[REDACTED]** –socio mayoritario- y Don Guzmán **[REDACTED]** socio minoritario–.

El socio minoritario, **Don Guzmán [REDACTED]**, que en la actualidad cuenta con 73 años de edad, fue un exitoso empresario del sector inmobiliario, a través de diversas sociedades mayoritariamente compartidas con quien fuera su socio y amigo personal Don Antonio **[REDACTED]**.

Desde 2005, pero de forma agravada desde 2016, Don Guzmán [REDACTED] empezó a padecer diversos problemas de salud, derivados de la ansiedad, que le obligaron a tener que abandonar su actividad laboral habida cuenta del elevado riesgo de infarto al padecer una hipertensión arterial de 15-22.

[Se acompañan como **DOCUMENTOS NÚMEROS 1.1 a 1.4, a.i.**, diversos informes médicos relativos al estado de salud de Don Guzmán [REDACTED].

Desde dicha fecha, fue pues el socio mayoritario, Don Antonio [REDACTED] [REDACTED], quien pasó a ser *de facto* (y en algunos casos, *de iure*) Administrador único de las diversas Compañías del Grupo, entre ellas, la aquí demandante.

Durante dicha etapa, el socio mayoritario y Administrador único **Don Antonio** [REDACTED] realizó diversas operaciones claramente perjudiciales para las Compañías del Grupo [REDACTED], entre ellas la que es objeto del presente proceso.

Fruto de dichas ruinosas operaciones, la mayoría de las sociedades del Grupo [REDACTED] no tienen hoy valor económico alguno.

En un primer momento, Don Guzmán pensó que su socio y amigo había actuado dolosamente en perjuicio suyo, llegando incluso a interponer diversas querellas criminales contra Don Antonio [REDACTED] (ninguna de ellas relacionada con el objeto del presente proceso.

[Se acompañan, como **DOCUMENTOS NÚMEROS 2.1 a 2.8**, copias de las cuatro querellas interpuestas por Don Guzmán [REDACTED] contra su socio Antonio [REDACTED], así

como los respectivos Autos de admisión a trámite. Tres de dichos procesos han acabado mediante Autos de archivo por demencia sobrevenida ex art. 383 LECrim, hallándose el cuarto de ellos a la espera del correspondiente Informe Forense. Se acompañan, como **DOCUMENTOS NÚMEROS 2.9 a 2.14**, los diversos Informes Médico-Forenses y las correspondientes resoluciones de archivo].

Sin embargo, lo realmente cierto es que el socio mayoritario Don Antonio [REDACTED] padece hoy un Alzheimer de grado severo, que, según explicaremos posteriormente, a través de los correspondientes Dictámenes Periciales Médico-Psiquiátricos, debió empezar a manifestarse alrededor de los años 2017- 2018, como consecuencia evolutiva de un ictus padecido en 2.009. Fruto de ello, entre septiembre de 2019 y febrero de 2021, el Sr. [REDACTED] hizo una serie de transmisiones ruinosas a favor de la demandada [REDACTED].

[Se acompañan, como **DOCUMENTOS NÚMEROS 3.1 a 3.14**, documentación médica (informes médicos, diagnósticos, informes de asistencia de urgencia, tratamientos de larga duración, informe de atención continuada domiciliaria, Resolución de Calificación de Grado de Dependencia e Informe elaborado por la residencia actual del Sr. [REDACTED]) del Sr. Antonio [REDACTED], el primero de fecha julio de 2009 (ictus), y el más reciente de febrero de 2023, así como «Pla de medicació» emitido por el «Servei Català de la Salut» de la «Generalitat de Catalunya» y resolución de calificación de Grado III de dependencia expedido por la «Direcció General de l'Autonomia Personal i la Discapacitat» del «Departament de Drets Socials» de la «Generalitat de Catalunya»].

El pasado mes de diciembre de 2023 se instó procedimiento de jurisdicción voluntaria en solicitud de medidas de apoyo para el ejercicio de la capacidad jurídica de Don Antonio [REDACTED] que ha finalizado con el nombramiento de su hija Laura [REDACTED] como Asistente para el ejercicio de la capacidad jurídica.

[Se acompañan, como **DOCUMENTOS NÚMEROS 4.1 a 4.3**, copia de la solicitud de medidas de apoyo para el ejercicio de la capacidad jurídica de Don Antonio [REDACTED], con nombramiento cautelar de defensor judicial, presentada ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 40 de Barcelona, especializado en materia de capacidad, en el Procedimiento de Provisión de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad (J. Voluntaria) [REDACTED] Auto de nombramiento de Defensor Judicial y Auto Definitivo de nombramiento de Asistente para el ejercicio de la capacidad jurídica, ambos a favor de su hija Laura [REDACTED].

Una de las operaciones inmobiliarias a las que hemos hecho referencia, consistió en la venta a favor de [REDACTED] de la vivienda sita en Calle [REDACTED] por un precio muy inferior a su valor de mercado, en fecha 30 de julio de 2020.

A modo de **antecedentes fácticos** cabe relatar que, alrededor del año 2018, el Sr. [REDACTED] conoció a los, Sres. Daniel [REDACTED], Antonio [REDACTED], Eduard [REDACTED] y la esposa de este último y hermana del anterior Doña Imma [REDACTED], así como ocasionalmente su hijo Nil [REDACTED] con quienes inició una relación profesional que rápidamente pasó a ser también personal.

Así, casi de la noche a la mañana, los indicados se ganaron la confianza del Sr. [REDACTED], quien, recordemos, ya se encontraba con sus facultades mentales mermadas.

Así las cosas, los indicados no sólo le visitaban en su despacho profesional (situado en el emblemático edificio conocido como “[REDACTED]” [REDACTED] sino que también compartían momentos de ocio, acudiendo a casa de éste incluso en comidas en fines de semana (en aras a acreditar dicha relación, se solicitará la declaración testifical de los hijos del Sr. [REDACTED] y otras personas del entorno de D. Antonio). Es de destacar que a estas reuniones “de amigos” también asistía Don Luis [REDACTED] que a la sazón actuaba como Abogado personal del Sr. [REDACTED].

Como veremos, esta relación de confianza y amistad, junto con la enfermedad que padecía el Sr. [REDACTED] –la cual le hacía tener notablemente mermadas sus facultades cognitivas y volitivas– fueron aprovechadas por los citados, quienes se beneficiaron de la situación, enriqueciéndose a costa del patrimonio personal y societario del Sr. [REDACTED] a quien instaron a realizar negocios ruinosos a favor suyo.

Por dichos hechos se ha interpuesto una **querella criminal** por estafa contra los citados y por deslealtad profesional en el caso del Letrado Luis [REDACTED], de cuya evolución se dará cumplida cuenta a este Juzgado. Dicha querella fue admitida a trámite por Auto de fecha 18 de enero de 2024.. En el momento de presentarse esta demanda, se halla pendiente de resolver una ampliación de querella de fecha 10 de mayo de 2024 por nuevos hechos descubiertos con posterioridad a la querella inicial.

[Se acompaña, como **DOCUMENTO NÚMERO 5.1**, copia de la querella por estafa y deslealtad profesional interpuesta por Don Antonio [REDACTED], contra Don Daniel [REDACTED], Don

Eduard [REDACTED], Doña Inmaculada [REDACTED], Don Antonio [REDACTED] y las mercantiles [REDACTED] S.L. y [REDACTED] S.L., así como contra el Letrado Lluís [REDACTED] por deslealtad profesional, como **DOCUMENTO NÚMERO 5.2**, Auto de admisión a trámite de dicha querella y, como **DOCUMENTO NÚMERO 5.3**, copia del escrito de ampliación de querella y documentos acompañados a la misma].

Como nota de contexto, cabe destacar que existen además **otros dos procedimientos en curso**, pues a instancias de Sres. Daniel [REDACTED] y [REDACTED], el Sr. [REDACTED] actuando en nombre propio vendió a [REDACTED] los dos Despachos ubicados [REDACTED] del [REDACTED], que constituían la histórica sede de [REDACTED], por el precio de 2.228.000 euros, cuando el valor de mercado de ambos locales ascendería a un precio aproximado de 3.500.000 euros.

Así pues, los demandados, mediante engaño y prevaliéndose de la relación de confianza y (aparente) amistad que mantenían con el Sr. [REDACTED], **hicieron que éste suscribiera compraventas por un precio muy inferior al de mercado, ocasionándole cuantiosos perjuicios patrimoniales y obteniendo un beneficio para sí de más de un millón de euros.**

[Se acompaña, como **DOCUMENTO NÚMERO 6**, copia de la demanda interpuesta en fecha 18 de septiembre de 2023].

De dicha demanda conoce el Juzgado de Primera Instancia 5 de esta Ciudad ([REDACTED]), y actualmente se halla pendiente de celebrar la audiencia previa.

Otro hecho relevante, es que en idéntica fecha 19 de septiembre de 2019 y ante la misma Notaría de [REDACTED], Doña Lluïsa [REDACTED] (Número de protocolo 1228), actuando a instancias de los querellados Sres. [REDACTED] y [REDACTED], el Sr. [REDACTED] (actuando allí en representación de las sociedades [REDACTED], S.L., [REDACTED], S.A., [REDACTED], [REDACTED], S.A., [REDACTED], S.A., [REDACTED]) vendió a la sociedad [REDACTED] 40 inmuebles en la ciudad de Barcelona por un valor de venta 1.324.000 euros.

Según valoración PERICIAL, retrospectiva a fecha 19 de septiembre de 2.019, dichos inmuebles (las 38 fincas efectivamente transmitidas) se encuentran valorados entre 4.026.773,58 euros y 5.195.731,31 euros (valoración de [REDACTED])¹ y 6.148.615,61 (valoración de [REDACTED]).

Así, las cosas, mediante esta otra ruinosa operación, la compradora
 obtuvo un beneficio patrimonial para sí de entre 2.700.000
y 5.000.000 de euros, hechos por los que se ha interpuesto la
 correspondiente demanda.

[Se acompaña, como **DOCUMENTO NÚMERO 7.1**, copia de la demanda interpuesta en fecha 18 de septiembre de 2023].

Dicha demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia 10 de esta Ciudad (P.O. [REDACTED]), si bien en fechas recientes se ha acordado la acumulación al antes reseñado proceso seguido ante el Juzgado de Primera Instancia 5, pendiente de celebrar la audiencia previa en el proceso ya acumulado.

¹ La horquilla obedece a las fincas de las que se desconocen su situación arrendaticia, donde se efectúa una valoración de mercado alternativa, con o sin alquiler.

Es de destacar asimismo, que en dicho proceso se ha llevado a cabo una valoración pericial de los inmuebles transmitidos que el **perito judicialmente designado ha valorado en la suma de 5.413.173 euros**, es decir el cuádruplo del ruinoso precio de compraventa.

[Se acompaña, como **DOCUMENTO NÚMERO 7.2**, Auto de fecha 17 de julio de 2024, acordando la acumulación del proceso al seguido ante el Juzgado de Primera Instancia 5 de Granollers. Se acompaña asimismo, como **DOCUMENTO NÚMERO 7.3**, Diligencia de Ordenación de fecha 5 de marzo de 2024 dando traslado a las partes del Informe de valoración emitido por el Perito designado por el Juzgado de Primera Instancia 10 de Granollers].

Como seguidamente desarrollaremos *in extenso*, la presente demanda se dirige contra la sociedad [REDACTED], S.L., de la que son socios únicos los hermanos [REDACTED], siendo Doña Inmaculada [REDACTED], Administradora única, y su hermano Antonio [REDACTED], Apoderado General.

Asimismo, junto con esta demanda, se ha presentado otra demanda, con igual fundamento que ésta, por la venta, en fecha 28 de agosto de 2020, de 3 fincas en Sant Andreu de Llavaneras que forman parte de un conjunto inmobiliario compuesto por un bloque de 23 apartamentos turísticos y 79 plazas de aparcamiento, denominado "[REDACTED]" y antes conocido como [REDACTED], un Restaurante [REDACTED] y un amplio solar apto para aparcamiento, todos ellos a primera línea de mar al lado del [REDACTED], por un precio ruinoso inferior a una quinta parte de su valor de mercado.

Tan pronto como dicha demanda sea admitida a trámite se dará cumplida cuenta a este Juzgado.

SEGUNDO.- HECHOS QUE MOTIVAN LA PRESENTE DEMANDA.

Venta de la vivienda sita en Calle [REDACTED] por un precio muy inferior a su valor de mercado, en fecha 30 de julio de 2020.

A instancias de los Sres. Daniel [REDACTED] y Antonio [REDACTED], el Sr. [REDACTED], actuando en nombre y representación, como administrador único, de la mercantil "[REDACTED]", vendió a la mercantil "[REDACTED] S.L." una vivienda sita en calle [REDACTED] (Barcelona), por el precio de OCHENTA Y SIETE MIL EUROS (87.000€).

Mediante escritura intitulada "de reconocimiento de deudas y compraventa" de fecha 30 de julio de 2020, otorgada ante el Notario de Barcelona Miguel Ángel [REDACTED], bajo número 1632 de su protocolo, la compraventa de la vivienda por un precio "pactado" de OCHENTA Y SIETE MIL EUROS (87.000€).

En la citada operación, "[REDACTED] S.L." estuvo representada por D. Antonio [REDACTED], apoderado y socio de la mercantil, en sustitución de la administradora única y hermana de éste, Doña Inmaculada [REDACTED].

En dicha escritura se "pactó" que se satisfaría el precio de la siguiente manera:

"a).- La cantidad de VEINTE MIL EUROS (20.000,00€) se satisface en este acto mediante transferencia de la cuenta nº [REDACTED] a nombre de la parte compradora, a la cuenta nº [REDACTED] a nombre de la parte vendedora y que me acreditan por exhibición del documento bancario correspondiente, que por fotocopia por mí deducida uno a la presente matriz.

b).- La suma de VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (24.659,25€) se paga en este acto mediante la compensación de las deudas existentes a cargo de la sociedad vendedora frente a la compradora y que han quedado reflejadas en el expositivo segundo de esta escritura, otorgando la parte vendedora completa carta de pago.

[En dicho referido expositivo segundo se manifestaba, textualmente, lo siguiente:

“SEGUNDO.- Que la sociedad vendedora, [REDACTED], [REDACTED], reconoce adeudar a la compradora, [REDACTED] S.L.”, la suma total de VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (24.659,25€), por las siguientes causas:

A.- TRECE MIL QUINIENTOS EUROS (13.500,00€), en concepto de compensación por los daños y perjuicios sufridos por la sociedad compradora en razón de una venta anterior habida entre las mismas partes, relativa al [REDACTED] de la calle [REDACTED], número [REDACTED], de Barcelona. En dicha compraventa se incluyó un trastero que luego resultó inexistente. Cuando [REDACTED] S.L.” vendió dicho piso a una tercera persona y ésta comprobó la inexistencia del trastero, tuvo que compensar el tercer adquirente en la suma de 13.500,00 Euros. Se me entrega, para su incorporación a esta matriz, justificante bancario y documento suscrito por ambas partes.

B.- SIETE MIL SETECIENTOS DIEZ EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS (7.710,14€), se corresponden con pagos realizados por la sociedad compradora en concepto de deudas contraídas por la sociedad vendedora frente a la comunidad de propietarios del

edificio de la calle [REDACTED], de la ciudad de Barcelona.
Se me entrega, para su incorporación a esta matriz, justificante bancario, y desglose de gastos de comunidad.

C.- DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.793,58€), que se corresponden con pagos realizados por la sociedad compradora por cuenta de la vendedora en concepto de pagos derivados del I.B.I. de elementos propiedad de la sociedad vendedora en el indicado edificio de la calle [REDACTED] y en el edificio número [REDACTED] de la calle [REDACTED]. Se me entrega, para su incorporación a esta matriz, carta de pago abonada por la sociedad compradora, como expresamente reconoce la vendedora.

D.- SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (655,53€), se corresponden con pagos realizados por la sociedad compradora en concepto de deudas contraídas por la sociedad vendedora frente a la comunidad de propietarios del edificio de la calle [REDACTED]. Se me entrega, para su incorporación a esta matriz, justificante bancario.”

[Los subrayados son nuestros]

c).- Y la suma restante de CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (42.340,75€) queda aplazada, y deberá ser abonada por la sociedad compradora a la vendedora, mediante cheque bancario nominativo, una vez se hayan cumplido dos eventos: (1) que sea posible practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca adquirida, por haber sido resuelto favorablemente el expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido por la parte compradora va a promover y, (2) que la vivienda

transmitida haya accedido a la base de datos del Catastro, en la que actualmente no existe.

A fecha de hoy no consta que dicha cuantía haya sido satisfecha.

[Se acompaña, como **DOCUMENTO NÚMERO 8**, “escritura de reconocimiento de deudas y compraventa” de fecha 30 de julio de 2020, otorgada ante la Notaría de Barcelona Miguel Ángel [REDACTED], bajo el número de protocolo 1.632, de la finca objeto de la presente litis].

Pues bien, por lo que refiere al expositivo segundo relacionado previamente, cabe puntualizar lo siguiente:

En relación con la compraventa del inmueble sito en calle [REDACTED], por el que se reconoce adeudar la cuantía de 13.500,00€ en concepto de compensación por daños y perjuicios sufridos por la inexistencia del trastero, en el expositivo SEGUNDO, subapartado “A”, existe una discordancia en el relato de la mercantil hoy demandada, pues en la escritura de compraventa de la misma, formalizada en la Notaría [REDACTED], en fecha 31 de julio de 2019, bajo el número de protocolo 4271, se manifiesta que *“Los otorgantes manifiestan que desconocen si la superficie catastral de la finca anteriormente descrita coincide con la realidad física, solicitando del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la presente escritura conforme a la superficie y demás datos descriptivos que figuran en el Registro de la Propiedad.”* (página 8 de la escritura). Asimismo, en la misma escritura, se manifiesta lo siguiente: *“ADVERTENCIA.- Yo el Notario advierto que prevalece la situación registral existente en el momento de la presentación en el Registro de la copia autorizada de esta escritura sobre la información registral o la manifestación de la parte transmitente, así como de la posibilidad que exista discordancia entre la información registral y los Libros del Registro al no producirse el acceso telemático previsto por el artículo 175 del vigente Reglamento Notarial”* (página 9 de la escritura). Finalmente, se

establece en el pacto tercero de la escritura que “La parte compradora declara conocer y aceptar el estado físico y urbanístico de la finca, y su distribución física actual y que el bien descrito es conforme a este contrato” (página 16 de la escritura).

[Se acompaña, como **DOCUMENTO NÚMERO 9**, escritura de compraventa de la finca sita en calle [REDACTED] de fecha 31 de julio de 2019, otorgada ante la Notaría [REDACTED] [REDACTED] bajo el número de protocolo 4.271].

Por tanto, la eventual “inexistencia” del trastero era conocida y aceptada por la parte compradora, tal como se desprende claramente de la escritura de compraventa, por lo que la compensación “pactada” en el expositivo SEGUNDO, subapartado “A”, de la escritura de compraventa de la finca objeto del presente litigio, no procedía bajo ningún concepto.

Es por ello por lo que, mediante [REDACTED], se interesará se requiera a la sociedad demandada “[REDACTED], S.L.” para que aporte la escritura de venta de la finca sita en Calle [REDACTED], de fecha 10 de octubre de 2019, en la notaría de Vic, de don [REDACTED], bajo el número de protocolo 3.177, a efectos de conocer el valor por el que se transmitió la finca a terceros, a sabiendas de que se obtuvo un beneficio por la transmisión del inmueble y que, por tanto, no procedía repercutir dicho gasto a la sociedad hoy demandante, pues, en ningún caso, supuso una pérdida por parte de la sociedad hoy demandada.

[Se acompaña, como **DOCUMENTO NÚMERO 10**, copia del supuesto contrato de compensación –por el trastero– a los compradores de la finca sita en Calle [REDACTED] (que figura anexo a la “escritura de reconocimiento de deudas y compraventa” acompañada como documento 8)].

Por otra parte, en relación con la amortización de la deuda contraída con la comunidad de propietarios del edificio [REDACTED], de la ciudad

de Barcelona, que se reconoce en el expositivo SEGUNDO, subapartado “B” de la escritura, relativa al inmueble objeto del presente litigio, ascendiente a la cuantía de 7.710,14€, existe un error de hecho por lo que refiere a la determinación de la sociedad deudora, pues en la escritura de compraventa por la que la hoy demandada adquiere la propiedad, la cual se otorgó ante la Notaría [REDACTED], en fecha 19 de septiembre de 2019, bajo el número de protocolo 1.228, se hace constar que la finca transmitida pertenecía a la mercantil “[REDACTED]” (página 47 de la escritura). Pues bien, en todo caso, dicha reclamación –por importe de 7.710,14€–, o bien, su compensación, debería haberse dirigido contra la sociedad allí vendedora, y no contra la aquí vendedora “[REDACTED] S.A.”

[Se acompaña, como **DOCUMENTO NÚMERO 11**, escritura de compraventa de fecha 19 de septiembre de 2019, otorgada ante la Notaría [REDACTED], bajo el número de protocolo 1.228].

Todo ello explica que la repercusión de este importe no procedía, pues no eran deudas contraídas por la sociedad hoy demandante, sino por la mercantil “[REDACTED]”.

Asimismo, con referencia a la supuesta deuda reconocida en el expositivo SEGUNDO, subapartado “C”, por la que se repercute la amortización de una deuda contraída por la sociedad en relación con el IBI de las fincas sitas en la calle [REDACTED] y calle [REDACTED], debe reiterarse lo que se ha acreditado anteriormente: las supuestas deudas relativas al inmueble sito en la calle [REDACTED], de ser ciertas, no correspondían a la sociedad hoy demandante, sino a la “[REDACTED]”. A mayor abundamiento, tal como puede apreciarse en la antes citada escritura de compraventa de fecha 19 de septiembre de 2019, otorgada ante la Notaría [REDACTED], bajo el número de

protocolo 1.228 –aportada como documento número 11 con la presente demanda–, se acordó que todas las deudas en concepto de IBI irían a cargo de la sociedad compradora, esto es “██████████ S.L.” (página 71 de la escritura), por lo que, *a fortiori*, no procedería repercutir este importe a la aquí actora.

Finalmente, en relación con la deuda por importe de 655,53€ reconocida en el expositivo SEGUNDO, subapartado “D”, en concepto de deudas contraídas por la sociedad vendedora frente a la Comunidad de Propietarios del edificio de la calle ██████████, tampoco procedía repercutirla a la vendedora, pues en la escritura de compraventa por la que se transmitió el inmueble –ya aportada como documento número 11–, se puede comprobar que ese inmueble, efectivamente, no fue transmitido por mi representada, sino por la mercantil “██████████”, motivo por el cual la reclamación de dicha cuantía debería en su caso haberse dirigido contra la sociedad allí vendedora.

En definitiva, en virtud de todo lo expuesto, es de ver que la deuda “reconocida” no correspondía en ningún caso ser compensada por mi representada.

Como se ha manifestado con carácter previo, el administrador único de la mercantil “██████████”, D. Antonio ██████████, quien ya tenía mermadas sus capacidades cognitivas y volitivas a la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, confió ciega e inconscientemente en los socios e intervinientes de la sociedad “██████████ S.L.”, quienes se habían ganado su confianza de manera muy premeditada, con el propósito de llevar a cabo un conjunto de operaciones inmobiliarias a costa del patrimonio de las distintas sociedades del GRUPO ██████████, operaciones que no se hubiesen producido si el Sr. ██████████ hubiera estado en sus plenas facultades.

TERCERO.- Acciones que se ejercitan.

De los hechos explicados, y sin perjuicio de las correspondientes acciones penales ya ejercitadas, se desprende la procedencia de tres acciones civiles:

- En primer lugar, una acción de anulabilidad por vicio del consentimiento, habida cuenta del estado mental del vendedor al momento de realizar la compraventa.
- Segundo, la acción de rescisión por lesión *ultradimidium*, o *engany a mitges*, prevista en el art. 621-46 del *Codi Civil de Catalunya*.
- Y, tercero, la acción de ventaja injusta, prevista en el art. 621-45 del citado *Codi Civil de Catalunya*.

CUARTO.- ACCIÓN DE ANULABILIDAD.

Según se desprende del Dictamen Pericial Médico-Psiquiátrico elaborado por el Dr. [REDACTED], Don Antonio [REDACTED] tenía sus capacidades cognitivas y volitivas seriamente mermadas en la fecha de otorgamiento de la escritura de 28 de agosto de 2020.

[Se acompaña, como **DOCUMENTO NÚMERO 12**, Informe Pericial Médico-Psiquiátrico emitido por el Dr. [REDACTED] y como **DOCUMENTO NÚMERO 12 BIS**

ampliación de dicho Dictamen suscrito en fecha 29 de julio de 2024].

Sólo así se explica que un empresario de la trayectoria y experiencia del Sr. [REDACTED] transmitiese un valioso lote de inmuebles, cuando el valor de dichos inmuebles era notoriamente superior al del precio satisfecho por la parte compradora.

La operación carece de la más mínima explicación empresarial o económica y es evidentemente atribuible al estado de salud mental del vendedor.

Como bien explica el Dr. [REDACTED], la demencia severa que hoy padece el Sr. [REDACTED] es consecuencia directa del ictus padecido en 2.009, que ha evolucionado de forma lenta, pero progresiva e inexorable hasta alcanzar la demencia absoluta. Así las cosas, es difícil establecer con precisión la fecha a partir de la cual Don Antonio llegó a perder totalmente sus facultades volitivo-cognitivas, pero lo cierto es que, tras analizar toda la documentación médica disponible, visitar al paciente, y mantener reuniones con todo su entorno familiar y personal, el Dr. [REDACTED] llega a efectuar la siguiente significativa afirmación:

“Todo lo antedicho, nos orienta retrospectivamente hacia la presencia en 2017 de una vulnerabilidad en forma de credulidad ante el engaño por el deterioro de los recursos cognitivos/emocionales que ya no proporcionan la capacidad evaluadora de la realidad, de las intenciones de los demás y por tanto sin capacidad de resistencia frente “al artificio organizado” del engaño. Se añade además la sugestionabilidad y disminución de la capacidad crítica del Sr. [REDACTED] por la proximidad emocional. Asimismo, la proximidad emocional que, al parecer, tejieron tiempo antes algunas personas que se convirtieron en muy cercanas, favorecieron su estado de vulnerabilidad cognitivo-emocional ante ellos. “

Las conclusiones finales del Dictamen pericial emitido por el Dr. [REDACTED] son asimismo contundentes:

“De toda la información recogida, podemos concluir que el Sr. [REDACTED] inició un proceso de deterioro de sus capacidades relacionales, afectivas y volitivas que inexorable y progresivamente alteró su capacidad de toma de decisiones a partir de 2010. A partir de entonces las secuelas del Síndrome Postictal sumieron al Sr. [REDACTED] en un estado de vulnerabilidad afectivo-cognitivo y volitivo que alteró la competencia para la toma de decisiones tanto sencillas como complejas.

Del conjunto de informaciones se deduce que, a partir de 2014, las conductas extravagantes informadas mostraban claros indicios de deterioro cognitivo y afectivo que progresó en su gravedad por lo que, en 2017, su grado de vulnerabilidad cognitiva, volitiva, así como la sugestionabilidad entendida como expresión de incapacidad de crítica, era mayor.

La causalidad neurológica de dichos cambios afectando a todos los órdenes de la vida, es lo que mejor explica las decisiones empresariales y patrimoniales inadecuadas, a partir de 2010 y con un punto álgido a partir de 2014 y siguientes incrementándose progresivamente en especial en los alrededores de 2017.

La búsqueda de un entorno acrítico y apoyo incondicional, debido a su fragilidad intelectual y afectiva, así como la falta de recursos emocionales y cognitivos para obtener una lectura adecuada de la realidad, pueden explicar que fuese presa fácil para cualquier tipo de manipulación afectiva y cognitiva, a partir de 2010 en especial si se le mostraba soporte incondicional a cualquiera que fuese la decisión.

Toda la información de las distintas fuentes es redundante respecto a que el Sr. [REDACTED] inició un curso de deterioro progresivo, sin solución de continuidad, en el que, en concordancia con los conocimientos actuales sobre el curso postictal, predominaron los trastornos de conducta y las disfunciones emocionales antes que las cognitivas.

La ausencia de atención multidisciplinar a largo plazo que requieren estos trastornos se vio facilitado por el marco interpretativo médico y social que imperaba en aquellos momentos,

así como la negación de déficit por el propio afectado. (Anosognosia).

Por lo tanto, en ausencia de otras causas por enfermedades psiquiátricas intercurrentes o amenazas, el deterioro cognitivo y en especial las alteraciones emocionales comentadas más arriba, serían lo que mejor explicaría los cambios de conducta “inexplicables”. Esta ruptura en su línea de conducta afectó tanto el ámbito social, familiar, como empresarial en un emprendedor de la talla y recorrido como el del Sr. [REDACTED] en los albores de los años 2014 y siguientes.”

Debemos poner dicho Dictamen en correlación con los hechos objeto de la litis (y otros que se han explicado a modo de contextualización). El Sr. [REDACTED] empresario de éxito y experto en el mundo inmobiliario jamás habría vendido en las condiciones descritas de no tener notablemente mermadas sus facultades mentales.

La Compañía [REDACTED] aquí demandada (actuando concertadamente con las personas físicas contra las que se ha interpuesto la antes referida querrella criminal), **mediante engaño y prevaliéndose de la relación de confianza y aparente amistad que mantenían con el Sr. [REDACTED] hicieron que éste suscribiera diversas compraventas por un precio muy inferior al de mercado,** ocasionándole cuantiosos perjuicios patrimoniales y obteniendo un beneficio para sí de varios millones de euros.

Resulta al efecto significativo que (como corroborarán sus familiares más próximos), por aquellas fechas Don Antonio [REDACTED] estaba obsesionado en no perder su casa de Llavaneres (gravada por diversas cargas), por constituir ésta su residencia o domicilio habitual (su “guarida”), y que el conocido empresario Sr. [REDACTED], sin duda para ganarse su confianza, prometió a Don Antonio [REDACTED], que adquiriría los créditos que gravaban la finca residencia del Sr. [REDACTED] en la que el Sr. [REDACTED] podría seguir residiendo, con opción

de recomprársela al propio [REDACTED] en el plazo de cinco años por el mismo precio que éste hubiere satisfecho. Acuerdo que, como era de esperar, jamás se cumplió.

En efecto, el Sr. Eduard [REDACTED], esposo de Doña María Inmaculada [REDACTED] socia principal de la sociedad aquí demandada [REDACTED] S.L., aprovechándose de su fragilidad, prometió a Don Antonio [REDACTED] que conseguirían recuperar su vivienda siendo sin duda éste el principal anzuelo utilizado para manipular la voluntad del Sr. [REDACTED] y convencerle para suscribir tan ruinosas operaciones. Sin embargo, dicha promesa no fue más que un burdo engaño.

Tras diversas promesas verbales, gracias a las cuales se formalizaron la que aquí nos ocupa y las también ruinosas previas operaciones de las oficinas de [REDACTED] y las 40 fincas registrales de Barcelona, dicho documento llegó finalmente a firmarse con ocasión de la ruinosa operación formalizada apenas un mes después de la que aquí es objeto de debate.

Así, en fecha 28 de agosto de 2020, es decir el mismo día de la compraventa de tres valiosas fincas en Sant Andreu de Llavaneras (y en la misma Notaría), el Sr. Eduard [REDACTED] suscribió con el Sr. [REDACTED] un “acuerdo” mediante el que el primero se obligaba a adquirir la vivienda sita en Sant Andreu de Llavaneres. A tal fin, se obligaba a entablar conversaciones con la entidad bancaria prestamista y con “[REDACTED]”, un fondo de inversión, quienes habían pasado a ser los propietarios de la finca.

[Se acompaña como **DOCUMENTO NÚMERO 13** el citado “acuerdo” de fecha 28 de agosto de 2020].

Una vez el Sr. [REDACTED] adquiriese la vivienda, se pactaba que el Sr. [REDACTED] tendría derecho a seguir viviendo en la finca durante cinco años, así como la posibilidad de recomprarla por el mismo precio que se hubiese satisfecho.

Sin embargo, y en relación con el acuerdo suscrito respecto a la que fuera la vivienda habitual del Sr. [REDACTED], **ni el Sr. Eduard [REDACTED], ni la sociedad [REDACTED] (ni tampoco ninguno de los con ellos co-querellados ante el Juzgado de Instrucción 22 de Barcelona) realizaron gestión alguna tendente a recuperar la propiedad del domicilio familiar del Sr. [REDACTED].** Y ello por la sencilla razón de que, cuando suscribieron dicho acuerdo, **ninguna intención tenían de llevar a cabo la compra de la que había sido vivienda del Sr. [REDACTED], pues únicamente querían conseguir que el querellante accediese a realizar a su favor la tan beneficiosa operación aquí objeto de impugnación.**

Y, obviamente, el Sr. [REDACTED] (ni tampoco ninguno de sus co-querellados) nada hizo por impedir que dicha finca fuera objeto de ejecución hipotecaria.

[Se acompaña como **DOCUMENTO NÚMERO 14** Nota registral de la finca, acreditativa de que, en fecha 11 de marzo de 2021, acabó finalmente adjudicada a un tercero en el proceso de ejecución hipotecaria seguido ante el Juzgado de Primera Instancia 8 de Mataró. Se desconoce el precio de adjudicación, designándose a los efectos previstos en el artículo 265.2 LEC, los autos de ejecución hipotecaria 1122/18 del citado Juzgado de Primera Instancia 8 de Mataró, toda vez que esta parte no tiene ya control ninguno sobre las sociedades allí demandadas, [REDACTED], conforme es de ver en la copia de la demanda de ejecución que se acompaña como **DOCUMENTO NÚMERO 15**].

Así las cosas, no cabe duda de que la compraventa que aquí nos ocupa está sujeta a la acción de anulabilidad prevista en el art. 1.301 del Código Civil. Mediante una dolosa estrategia de engaño continuado, la parte compradora, consciente de la vulnerabilidad del Sr. [REDACTED], cuya confianza se había ganado torticeramente, adquirió dicha por un precio notablemente inferior a la mitad de su valor de mercado, desembolsando sólo una ínfima parte de dicho valor.

Para reforzar las conclusiones alcanzadas por el Dr. [REDACTED], se acompaña asimismo Dictamen emitido por el Perito Psiquiatra Forense Dr. Alfonso [REDACTED], que, tras analizar el cuadro de forma independiente al Dr. [REDACTED], alcanza conclusiones totalmente coincidentes con aquel. Así, afirma el Dr. [REDACTED]:

*“Del conjunto de informaciones se deduce que, a partir de 2014, las conductas extravagantes informadas eran una muestra de claros indicios de deterioro cognitivo y afectivo que progresó en su gravedad por lo que en 2017, **su grado de vulnerabilidad cognitiva, volitiva, así como la sugestionabilidad entendida como expresión de incapacidad de crítica, era mayor. La causalidad neurológica de dichos cambios afectando a TODOS LOS ÓRDENES DE LA VIDA, es lo que mejor explica las decisiones empresariales y patrimoniales inadecuadas, a partir de 2010 y con un punto álgido a partir de 2014 y siguientes incrementándose progresivamente en especial en los alrededores de 2017. Por lo tanto, en ausencia de otras causas por enfermedad psiquiátricas intercurrentes o amenazas, el deterioro cognitivo y en especial las alteraciones emocionales comentadas más arriba, serían lo que mejor explicaría los cambios de conducta “inexplicables”. Esta ruptura en su línea de conducta afectó tanto el ámbito social, familiar, como empresarial en un emprendedor de la talla y recorrido como el del Sr. [REDACTED] en los albores de los años 2014 y siguientes”.***

[Se acompaña, como **DOCUMENTO NÚMERO 16**, Informe Pericial Médico-Psiquiátrico emitido por el por el Perito Psiquiatra Forense Dr. Alfonso .

QUINTO.- RESCISIÓN POR LESIÓN ULTRADIMIDIUM.

Como ya se ha explicado anteriormente, **según valoración pericial retrospectiva, la finca objeto de la presente demanda se encontraba valorada a fecha de la compraventa en la suma de 193.656,96 euros.**

[Se acompaña como **DOCUMENTO 17**, valoración retrospectiva de la finca a fecha de la compraventa, efectuada por la entidad TINSA]

El **precio pactado fue de 87.000 euros (de los cuales sólo se satisficieron 20.000 euros, quedando el resto del precio, bien “compensado” con deudas como hemos visto improcedentes, bien aplazado a la espera de la inscripción registral y catastral, sin que hasta la fecha se haya pagado el precio pendiente pese a sí haberse cumplido las condiciones estipuladas).**

Resulta pues evidente que el precio de la compraventa es, en cualquier caso, muy inferior a la mitad del valor de mercado de la finca transmitidas, resultando por ende de aplicación la rescisión *ultra dimidium* prevista en el art. 621-46 del *Codi Civil de Catalunya*.

Procede pues la estimación de la rescisión *ultradimidium*, sin mayor debate.

SEXTO.- ACCIÓN DE RESCISIÓN POR VENTAJA INJUSTA.

Conforme dispone el art. 621-45 del *Codi Civil de Catalunya*:

Artículo 621-45. Ventaja injusta.

“1. El contrato de compraventa y los otros de carácter oneroso pueden rescindirse si, en el momento de la conclusión del contrato, una de las partes dependía de la otra o mantenía con ella una relación especial de confianza, estaba en una situación de vulnerabilidad económica o de necesidad imperiosa, era incapaz de prever las consecuencias de sus actos, manifiestamente ignorante o manifiestamente carente de experiencia, y la otra parte conocía o debía conocer esta situación, se aprovechó de ello y obtuvo un beneficio excesivo o una ventaja manifiestamente injusta.”

Si bien es obvio que el representante de las sociedades vendedoras Don Antonio [REDACTED] no era una persona manifiestamente ignorante ni manifiestamente carente de experiencia –sino todo lo contrario– aunque sí estaba en una situación de vulnerabilidad tanto económica como emocional y cognitiva y mantenía una relación de especial confianza con las personas relacionadas con [REDACTED], precisamente por los conocimientos y experiencia del Sr. [REDACTED], la parte compradora no podía desconocer que estaba obteniendo un beneficio excesivo y una ventaja manifiestamente injusta.

Al margen ahora de si en aquella época el Sr. [REDACTED] ya era, o no, incapaz de prever las consecuencias de sus actos –lo que nos lleva al debate sobre su capacidad y eventual anulabilidad del contrato por vicio del consentimiento, abordado en el anterior expositivo cuarto, consta sobradamente acreditado (y se corroborará en periodo de prueba) que mantenía una relación de especial confianza con las personas con las que abordó el “negocio” (a propuesta del Sr. [REDACTED] y con intervención de los

hermanos [REDACTED], la solvencia que ofrecía el conocido empresario Sr. [REDACTED] y el supuesto “asesoramiento” del Letrado [REDACTED] que eran plenamente conscientes de su vulnerabilidad económica, emocional y cognitiva, aprovechándose conscientemente de la situación de vulnerabilidad del Sr. [REDACTED]

Prueba de que [REDACTED] era plenamente consciente de la injusticia de la ventaja obtenida es que a través del Letrado Sr. [REDACTED] hizo llegar dos diversos documentos a la familia del Sr. [REDACTED] y al socio minoritario Don Guzmán [REDACTED] para intentar reparar el perjuicio causado, a cambio de que renunciara al ejercicio de cualesquiera acciones civiles y/o penales.

[Se acompañan, como **DOCUMENTO NÚMERO 18**, el Acuerdo que el Letrado [REDACTED] hizo llegar a Don Guzmán [REDACTED] para reparar los perjuicios de diversas operaciones a cambio de la explícita renuncia de acciones civiles y penales (*hechos por los que se sigue un proceso ordinario ante el Juzgado Mercantil 3 de Barcelona*)³, como **DOCUMENTO NÚMERO 18 BIS**, captura de pantalla que demuestra la autoría de dicho documento; y, como **DOCUMENTO NÚMERO 19**, el documento de renuncia de acciones que el Letrado [REDACTED] pretendía hacer firmar a los hijos de Don Antonio, para acceder a facilitarles determinados documentos, a cambio de que los hijos de Don Antonio renunciaran expresamente a ejercitar ninguna acción civil ni penal contra el citado Letrado, con relación a una serie de operaciones en las que éste intervino (teóricamente como Letrado Asesor de Don Antonio

[REDACTED]

³ Por dichos hechos se sigue proceso declarativo ordinario ante el Juzgado Mercantil 3 de Barcelona en el que los demandados [REDACTED] han negado que dicho documento tuviera el pretendido carácter reparatorio. La Sentencia de instancia, hoy en apelación, ha sido desestimatoria al no considerarse debidamente acreditado el carácter compensatorio del documento ni su autoría. Con posterioridad se ha descubierto a través de otro proceso que el autor material de dichos documentos fue el Letrado [REDACTED], extremo denunciado en la ampliación de querrela presentada ante el Juzgado de Instrucción 22 de Barcelona, antes acompañada como Documento 5.3.

██████████), entre las cuales figuran expresamente la presente compraventa así como la otorgada en fecha 28 de agosto de 2.020.

Como se explica con más detalle en la querella presentada contra las personas físicas antes citadas, la mayor parte del patrimonio inmobiliario de la sociedad ██████████, S.L. –sociedad “de nevera” adquirida por sus actuales propietarios en 2019 al Sr. ██████████ procede del patrimonio previamente perteneciente a Don Antonio ██████████ o a alguna de las sociedades por él administradas.

Afirma asimismo que la sociedad ██████████ –recordemos adquirida sin activos en 2019–, que, a finales de 2020 disponía de un activo corriente valorado en más de 12.000.000 de euros, buena parte de los cuales – activos inmobiliarios– habían sido adquiridos del Sr. ██████████ y sus sociedades en condiciones ruinosas.

[A los efectos pertinentes se designan las actuaciones judiciales seguidas ante el Juzgado Mercantil 3 de Barcelona, P.O. 1252/22 y P.S. de oposición a medidas cautelares 20/23].

De conformidad con lo dispuesto en el art. 621-47.1 del *Codi Civil de Catalunya*, a petición de esta parte perjudicada, la autoridad judicial puede adaptar el contenido del contrato a la práctica contractual prevalente, que, en el caso que nos ocupa, es la de comprar y vender los inmuebles por su valor de mercado.

De estimarse la presente acción, deberá pues condenarse a ██████████ a satisfacer a las sociedades demandantes la diferencia entre el precio de la compraventa y el valor de mercado de los inmuebles a la fecha de la transmisión.

SÉPTIMO.- CARÁCTER CIVIL (Y NO MERCANTIL) DE LA COMPRAVENTA OBJETO DE LA LITIS

Como sea que la demandada [REDACTED] ha alegado (en los dos pleitos antes reseñados) que las compraventas (allí objeto de impugnación) no tenían carácter civil, sino mercantil, anticipándonos a la eventual probable misma línea de defensa en el presente proceso, procede efectuar algunas consideraciones al respecto.

Aun cuando *prima facie* parecería que dicho debate es de naturaleza jurídica, lo cierto es que, como ha establecido la jurisprudencia de nuestro Tribunal Superior, para determinar el carácter civil o mercantil de una concreta compraventa habrá que estar a las concretas circunstancias del caso concreto. Así, sin perjuicio de que luego, en sede de Fundamentos de Derecho, hagamos también alguna consideración de carácter jurídico, procede ahora introducir algunos hechos relevantes para el debate.⁴

Como tendremos ocasión de profundizar en los posteriores Fundamentos de Derecho de la presente demanda la naturaleza civil, o mercantil, de una compraventa no es algo que pueda establecerse apriorísticamente, sino que debe estarse a las concretas circunstancias del caso concreto.

Por dicho motivo, en el marco de los dos procedimientos previos antes reseñados⁵, se solicitó al Prof. Dr. [REDACTED], Catedrático de Derecho Civil [REDACTED] que emitiera

⁴ Obviamente, no es dable aplicar un bisturí tan preciso entre hechos y derecho y, por ende, avanzamos ya que tanto en el presente apartado de “hechos” como en el posterior de “fundamentos de derecho”, se mezclarán indefectiblemente consideraciones tanto de tipo fáctico como jurídico.

⁵ Venta a [REDACTED] de los dos despachos de la [REDACTED], lugar donde Grupo [REDACTED] tenía su sede social y operativa, y venta, en la misma fecha, de 38 inmuebles en la Ciudad de Barcelona por un precio muy inferior a la mitad de su valor de mercado (según valoración pericial judicial efectuada en el marco del P.O. 1432/23 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia 10 de esta Ciudad de Granollers). Ambos procesos se siguen hoy, acumuladamente, ante el Juzgado de Primera Instancia 5 de esta Ciudad de Granollers (P. O. 1050/23), hallándose pendiente de celebración la audiencia previa.

Dictamen sobre la naturaleza civil o mercantil de las compraventas allí enjuiciadas.

[Se acompaña dicho Dictamen como **DOCUMENTO NÚMERO 20**].

Con motivo de la presente demanda⁶, hemos solicitado al Prof. [REDACTED] que amplíe su Dictamen, para referirse ahora a la compraventa aquí objeto de enjuiciamiento.

[Se acompaña dicha Ampliación de Dictamen como **DOCUMENTO NÚMERO 20 BIS**].

Pues bien, las conclusiones del Prof. [REDACTED] no pueden ser más concluyentes. El negocio jurídico de compraventa aquí objeto de enjuiciamiento (igual que los restantes) no tiene carácter mercantil, sino civil, principalmente porque se trató de operaciones que no podían enmarcarse en el tráfico ordinario de la Compañía.⁷

Como sea asimismo que, siguiendo las directrices jurisprudenciales perfectamente sintetizadas en el Dictamen del Prof. [REDACTED], deberá estarse a la “**actividad principal típica**” de la Compañía “que viene caracterizada por las notas de **repetición y habitualidad**”, hemos solicitado asimismo un Dictamen Pericial a los Peritos de “[REDACTED]”, firma de Auditores y Economistas especializada en la elaboración de Dictámenes Periciales judiciales, Don José [REDACTED] [REDACTED], Economista y Auditor, y Don Albert [REDACTED].

⁶ Y otra que se interpondrá en esta fecha sobre la venta de tres fincas en Sant Andreu de Llavaneras.

⁷ O, en palabras del Prof. [REDACTED] porque se trató de una **operación estratégica excepcional, ajena a la actividad habitual definitoria de las partes vendedoras y compradoras**.

Economista, para que analicen si las operaciones de compraventa impugnadas pueden considerarse como operaciones típicas y habituales de la Compañía. Nuevamente, las conclusiones no pueden ser más contundentes en el sentido de que ninguna de las operaciones de compraventa judicializadas pueden considerarse operaciones típicas de la Compañía vendedora.

Así, los citados Peritos destacan que la actividad ordinaria de la aquí demandante (y de las otras Compañías administradas por el Sr. [REDACTED] [REDACTED] que han ejercitado acciones paralelas a ésta) consistía en el alquiler de inmuebles, que se trataba de fincas adquiridas desde hacía muchos años por la sociedad vendedora (en el caso de las finca que aquí nos ocupa, desde 1983) y que se hallaban contabilizadas como activos inmovilizados o no corrientes, constituyendo su explotación arrendaticia la única fuente de ingresos de la Compañía. Concluyen asimismo los Peritos que las diversas operaciones⁸ **“carecen de toda lógica económica”**.

[Se acompaña, como **DOCUMENTO NÚMERO 21**, el citado Dictamen de la firma “[REDACTED]” y, como **DOCUMENTO NÚMERO 21 BIS**, los anexos a dicho dictamen, que, por su elevado peso, se aportarán mediante pendrive cuando la demanda haya sido repartida].

FUNDAMENTOS DE DERECHO

⁸ La que aquí nos ocupa y la que ha dado lugar a las otras tres demandas judiciales con idéntico fundamento.

A) Procesales.

I.- Son competentes los Juzgados de Granollers por tener su domicilio la sociedad demandada en este partido judicial (art. 51 LEC).

II.- Las acciones ejercitadas son perfectamente acumulables a tenor de lo dispuesto en los arts. 71 y ss. LEC.

III.- La cuantía del proceso se fija provisionalmente en la suma de 193.656,96 euros (esto es, el importe de la valoración de la fincas transmitida en la compraventa cuya anulación se postula), si bien dicha cuantía deberá quedar sustituida por el valor de mercado de la finca que judicialmente se determine. En todo caso, deberán seguirse los trámites del procedimiento ordinario.

B) Materiales.

IV.- La **anulabilidad de los contratos por vicio en el consentimiento** se halla prevista en los arts. 1.300 y 1.301 del Código Civil.

En este sentido, resulta aplicable lo dispuesto en los artículos 1.265, 1.269 y 1.270 del Código Civil.

En concreto, el artículo 1.265, establece:

“Será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo.”

Asimismo, el artículo 1.269 CC, establece:

“Hay dolo cuando, con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho”.

Y el artículo 1.270, establece:

“Para que el dolo produzca la nulidad de los contratos, deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes”.

En el presente supuesto, resulta acreditado que concurrió dolo y engaño en la formalización de la compraventa.

Por lo que se refiere al vicio de engaño o dolo existe numerosa jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras, en la Sentencia núm. 139/2020, de 2 de marzo de 2020, que establece lo siguiente:

“La demanda no se fundamenta, en este caso, en la existencia de error (art. 1266 del CC), sino de dolo.

Así resulta claramente del fundamento jurídico material primero del escrito rector del proceso, que tiene como título "nulidad-anulabilidad- del contrato por dolo", con cita de los arts. 1265, 1269 y 1270 del CC y jurisprudencia concerniente a dicho vicio del consentimiento. Además, se invoca en su modalidad de dolo negativo que implica el comportamiento desleal de ocultar intencionadamente información relevante y decisiva sobre el producto estructurado litigioso y obtener de esta forma el consentimiento del demandante.

*En definitiva, **tal modalidad del dolo exige la reticencia, consistente en la omisión de hechos y circunstancias influyentes o determinantes para la conclusión del contrato, con infracción del deber de informar conforme a la buena fe y a los usos del tráfico. Se calla o no se advierte, cuando había la obligación de hacerlo.***

*Ahora bien, **la jurisprudencia exige para la apreciación del dolo un plus adicional con respecto al error como vicio del consentimiento, en tanto en cuanto su apreciación implica una mayor deslealtad, malicia o reprochable comportamiento del demandado encaminados a obtener el consentimiento contractual.***

De esta forma se ha expresado la jurisprudencia, sirviendo como botón de muestra la STS 140/2017, de 1 de marzo, con cita de las SSTS 358/2016, de 1 de junio y 460/2016, de 5 de julio, cuya doctrina general es perfectamente extrapolable al caso que nos ocupa:

*"Conforme al art. 1269 CC, **"hay dolo cuando con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho"**. La jurisprudencia suele exigir para la apreciación de este vicio del consentimiento los siguientes requisitos: **i) una conducta insidiosa, intencionada o dirigida a provocar la declaración negocial, mediante palabras o maquinaciones adecuadas; ii) la voluntad del declarante debe haber quedado viciada por haberse emitido sin la natural libertad y conocimiento a causa del engaño; iii) esta conducta deber ser determinante de la declaración; iv) el carácter grave de la conducta insidiosa; y v) el engaño no debe haber sido ocasionado por un tercero, ni empleado por las dos partes** (recogida en la SSTS de 11 y 12 de junio de 2003).*

*"La jurisprudencia también ha admitido que **el dolo, en cuanto vicio del consentimiento, pueda consistir no sólo en la insidia directa o inductora de la conducta errónea del otro contratante, sino también en la reticencia dolosa del que calla o no advierte a la otra parte en contra del deber de informar que exige la buena fe, de suerte que habrá dolo negativo o por omisión siempre que exista un deber de informar según la buena fe o los usos del tráfico** (sentencias 233/2009, de 26 de marzo, 289/2009, de 5 de mayo, 855/2009, de 30 de diciembre, 129/2010, de 5 de marzo, 658/2011, de 28 de septiembre). Esto es, para que exista dolo omisivo ha de haber un deber jurídico de informar violado por el silencio. Aunque no puede equipararse sin más el incumplimiento de un deber legal de información con el dolo.*

"En cualquier caso, el dolo se distingue del error en la conducta insidiosa del agente, en la maquinación o astucia, ya sea activa o pasiva, del que induce al otro contratar. Y es

esta nota de malicia, que resalta la gravedad del dolo y que no debe confundirse con el ánimo de perjudicar, [...]”.

En este sentido se ha pronunciado también la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 658/2011, de 28 de septiembre, en el supuesto de una donación en la que la donante fue inducida con maquinaciones insidiosas, como en este caso, a celebrar el contrato:

*“El único motivo de casación que ha sido admitido denuncia la infracción de lo dispuesto en los artículos 1261, 1265, 1266, 1269, 1270, 1275 y 1300 del Código Civil, y se concreta en la **afirmación de existencia de una actuación dolosa por parte de los demandados que determina la nulidad del consentimiento prestado en los términos previstos en el artículo 1265.***

El motivo se estima. El artículo 1269 del Código Civil dispone que «hay dolo cuando, con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho»; y el artículo 1270 que «para que el dolo produzca la nulidad de los contratos, deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes». **El concepto de maquinaciones insidiosas presenta una considerable amplitud en cuanto ha de comprender todas aquellas actuaciones de uno de los contratantes dirigidas a obtener el consentimiento por parte del otro que, sin ellas, no habría prestado.**

En este sentido, la [sentencia de esta Sala núm. 129/2010 de 5 marzo \(RJ 2010, 2390\)](#) (Recurso de Casación núm. 2559/2005) destaca cómo la jurisprudencia ha establecido que no sólo manifiestan el dolo la "insidia directa o inductora de la conducta errónea del otro contratante sino también la reticencia dolosa del que calla o no advierte a la otra parte en contra del deber de informar que exige la buena fe", y añade la de 11 de diciembre de 2006 que también constituye dolo "la reticencia consistente en la omisión de hechos o circunstancias influyentes y determinantes para la conclusión del contrato y respecto de los que existe el deber de informar según la buena fe o los usos del tráfico". Por su parte, la de 5 de mayo de 2009 añade que "en cualquier caso, siempre

cabría estimar, como hacen las sentencias de instancia, la concurrencia de dolo negativo o por omisión, referido a la reticencia del que calla u oculta, no advirtiendo debidamente, hechos o circunstancias influyentes y determinantes para la conclusión contractual (sentencias, entre otras, de [29 de marzo \(RJ 1994, 2304\)](#) y [5 de octubre de 1994 \(RJ 1994, 7455\)](#); 15 de junio de 1995 ; 19 de julio y 30 de septiembre de 1996 ; 23 de julio de 1998 ; 19 de julio y 11 de diciembre de 2006 ; [11 de julio de 2007 \(RJ 2007, 5132\)](#); 26 de marzo de 2009), pues resulta incuestionable que la buena fe, lealtad contractual y los usos del tráfico exigían, en el caso, el deber de informar ([sentencias de 11 de mayo de 1993 \(RJ 1993, 3539\)](#); 11 de junio de 2003 ; 19 de julio y 11 de diciembre de 2006 ; 3 y [11 de julio de 2007 \(RJ 2007, 5132\)](#); 26 de marzo de 2.009)".

En el presente procedimiento nos encontramos ante una persona que, encontrándose con sus facultades mentales mermadas, a través del engaño y prevaleciéndose la compradora de la situación de confianza y a través de “artimañas”, hicieron que el Sr.  suscribiera compraventas por precio ínfimo que de haberse encontrado en plenas facultades no habría suscrito.

En el mismo sentido, la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo núm. 120/2010, de 5 de marzo, establece:

*“El **dolo** es definido en el artículo 1269 del Código civil y lo centra en palabras o maquinaciones insidiosas para mover la voluntad de la otra parte, inducida por el error provocado. Cuyas palabras o maquinaciones pueden tener carácter positivo o ser de tipo negativo en el sentido de la reticencia o silencio ante una situación que razonablemente podía pensarse lo contrario (...).*

(...).

Determinación de la voluntad que destacan las [sentencias de 11 de mayo de 1993 \(RJ 1993, 3539\)](#) , [29 de marzo de 1994 \(RJ 1994, 2304\)](#) , [29 de diciembre de 1999 \(RJ 1999,](#)

[9380](#)) y, asimismo, advierten que no sólo manifiestan el **dolo** la "insidia directa o inductora de la conducta errónea de otro contratante sino también la reticencia **dolosa** del que calla o no advierte a la otra parte en contra del deber de informar que exige la buena fe" y lo reitera la de 27 de noviembre de 1998 y añade la de [11 de diciembre de 2006 \(RJ 2007, 609\)](#) que también constituye **dolo** "la reticencia consistente en la omisión de hechos o circunstancias influyentes y determinantes para la conclusión del contrato y respecto de los que existe el deber de informar según la buena fe o los usos del tráfico". Y la de [26 de marzo de 2009 \(RJ 2009, 1748\)](#) dice: "...el llamado dolo negativo, por haber infringido el deber de informar al comprador de las vicisitudes administrativas del negocio tramitado, deber éste impuesto por la buena fe, entendida ésta como deber precontractual". Y la de 25 de abril de 2009: "...un supuesto de reticencia dolosa, en que una de las partes calla o no advierte debidamente a la contraparte, en pugna con el deber de informar exigible por la buena fe". Y, por último la de [5 de mayo de 2009 \(RJ 2009, 2907\)](#) añade: "en cualquier caso, siempre cabría estimar, como hacen las sentencias de instancia, la concurrencia de dolo negativo o por omisión, referido a la reticencia del que calla u oculta, no advirtiendo debidamente, hechos o circunstancias influyentes y determinantes para la conclusión contractual (SS., entre otras, [29 de marzo \(RJ 1994, 2304\)](#) y [5 de octubre de 1.994 \(RJ 1994, 7455\)](#) ; 15 de junio de 1.995; 19 de julio y 30 de septiembre de 1.996; 23 de julio de 1.998; 19 de julio y 11 de diciembre de 2.006; 11 de julio de 2.007; 26 de marzo de 2.009), pues resulta incuestionable que la buena fe, lealtad contractual y los usos del tráfico exigían, en el caso, el deber de informar (SS. 11 de mayo de 1.993; 11 de junio de 2.003; 19 de julio y 11 de diciembre de 2.006; 3 y [11 de julio de 2.007 \(RJ 2007, 5132\)](#) ; 26 de marzo de 2.009)".

No cabe pues duda de que, dadas las circunstancias concurrentes en el presente supuesto, procede la anulación del contrato en los términos interesados.

V.- La acción de rescisión por *laesio ultradimidium*, o *engany a mitges* se halla contemplada en el art. 621-46 del *Codi Civil de Catalunya*.

La jurisprudencia del TSJC relativa al actual art. 621-46 del *Codi Civil de Catalunya*, que, recordemos, entró en vigor el 1 de enero de 2.018, es aún muy escasa. De lo que no cabe duda, es de que la actual regulación actual es mucho menos formalista que la anteriormente contemplada en los arts. 321 y ss. de la derogada *Compilació de Dret Civil de Catalunya*.

Así, entre la escasa doctrina jurisprudencial sobre la rescisión *ultra dimidium* que hemos encontrado, hallamos un *obiter dicta* de la STSJC 35/2020, de 30 de octubre (Ponente: Excma. Sra. M.E. [REDACTED]), en el que se afirma (Fundamento de Derecho Segundo, apartado 7) que “*Es significativo, al efecto, que en la regulación actual de la lesión en más de la mitad del art. 621-46 CCCat se haya suprimido la excepción contemplada en el párrafo 2 del art. 321 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña que excluía de la acción de rescisión por lesión las ventas en pública subasta*”.

Así las cosas, frente a las formalidades exigidas en la derogada *Compilació*, la actual regulación de la lesión en más de la mitad hoy contenida en el art. 621-46 del *Codi Civil de Catalunya*, responde con mayor contundencia al principio de justicia conmutativa, que constituye ya un principio general del Derecho Europeo. La propia ubicación sistemática de la regulación de la institución, en la misma Subsección Sexta del Título Segundo del Libro Sexto, rubricada “*Avantatge injust i lesió en més de la meitat*” es un claro indicio del espíritu reparatorio hoy vigente.

VI.- La acción de rescisión por *laesio enormis*, o *ventaja injusta*, se halla contemplada en el art. el art. 621-45 del *Codi Civil de Catalunya*.

Sobre la ventaja injusta, conviene recordar lo que al efecto explica el Preámbulo de la *Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil*

de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè.

“La subsecció sisena incorpora una nova regulació de l'avantatge injust en l'àmbit subjectiu, amb la finalitat d'evitar casos clars d'abús d'una de les parts envers l'altra, tot vetllant per la justícia de l'intercanvi, en sintonia amb els textos internacionals del dret contractual europeu. En l'àmbit objectiu, es manté i es generalitza l'antiga doctrina de la <<laesio enormis>> per a resoldre supòsits de greu desequilibri de les prestacions. S'estableix una acció de rescissió, renunciable només amb posterioritat a la conclusió del contracte, i la part legitimada pot demanar al tribunal en tot cas l'adaptació del contracte.”

[Los subrayados son nuestros].

Se trata de un mecanismo, adicional a la anulabilidad por vicios del consentimiento y a la *laesio ultra dimidium*, y, por ende, cabe considerar que el supuesto de la denominada *laesio enormis* se incluye en nuestro ordenamiento para reparar aquellas situaciones injustas que no tengan cabida en los otros supuestos anulatorios o resarcitorios del desequilibrio prestacional grave.

Según la poca doctrina que ha abordado el tema (vg. [REDACTED] y [REDACTED], “*Rescissió per lesió i avantatge injust: Estudi de la continuïtat de l'encaix de la tradició jurídica catalana i el dret privat europeu*, Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]), para la prosperabilidad de la acción son necesarios tres **requisitos**, uno objetivo y dos subjetivos.

En cuanto al **objetivo**, se requiere la existencia de un beneficio excesivo o una ventaja manifiesta injusta, sin duda concurrente en el presente supuesto.

representante de las vendedoras –y seguramente del temor a que, si se dilataba la firma, alguien del entorno del Sr. [REDACTED] pudiera tener conocimiento y abortar la operación–. La doctrina ([REDACTED]) hablan de “actuació de mala fe de la part beneficiada”. Otros autores como [REDACTED] (op. et loc. cit.) habla al efecto de “conducta dolosa” o, incluso, de “dolo eventual civil”.

Y es evidente que [REDACTED] era plenamente consciente de la situación de vulnerabilidad del Sr. [REDACTED] (recuérdense las vanas promesas de intentar “salvar” su casa personal que dieron lugar a la suscripción del documento acompañado como número 13, anzuelo para la suscripción tanto de la compraventa objeto de autos como de las restantes que se celebraron entre [REDACTED] y el Sr. [REDACTED] –sea a título personal o como representante de las diversas compañías vendedoras–).

El citado [REDACTED] (op. et loc. cit.) añade un cuarto requisito, temporal, es decir que todas las antedichas circunstancias deben referirse al momento del otorgamiento del contrato, como aquí sucede.

Como señalan las Profesoras [REDACTED] (op. cit., pág. 47), “*Amb la lectura atenta de la lesió en més de la meitat i d'avantatge injust, l'equilibri entre prestacions sembla configurar-se como un principi general del dret contractual català a l'estil del codi civil austríac, i que connecta amb la idea ulpiniana ([REDACTED]) de justícia commutativa*”.

VII.- Sobre el carácter civil, y no mercantil de la compraventa objeto de autos, y consecuente aplicabilidad de los mecanismos reparatorios previstos en nuestra legislación civil (rescisión por *laesio ultra dimidium* y por *laesio enormis*), hacemos nuestros los argumentos articulados por el Prof. [REDACTED].

Así, siguiendo el discurso del Porf. [REDACTED], podemos afirmar que la coexistencia en el ordenamiento jurídico español de dos códigos de

derecho privado, civil y mercantil, y siendo el segundo de ellos anterior al primero (paradójicamente, al tratarse de una ley especial respecto de la ley civil), ha sido fuente inagotable de problemas interpretativos y de aplicación en cuanto a la delimitación de la frontera existente en parte de sus respectivos contenidos, así como en lo que se refiere a la necesidad de pretender una relación armónica y coherente entre ambos cuerpos legales.

Estos problemas resultan singularmente alarmantes en lo que atañe a la dualidad existente entre contratación civil y contratación mercantil. Bien es sabido que la contratación civil (como el derecho civil) cuenta con una *vis atractiva* capaz de atraer para sí todos aquellos contratos que no sean desplazados hacia el régimen de una legislación especial. Aún así, el derecho civil permanece como derecho supletorio (por ser derecho común) respecto de estos desplazamientos (art. 4.3 CC). Y este papel de derecho supletorio lo ejerce tanto el CC como, en nuestro caso, el CCC (art. 111-4 CCC). Lo que ocurre es que el desplazamiento de ciertos contratos típicos a favor del CCom se hizo de forma fraccionada y contradictoria, pues los elementos necesarios para afirmar la “mercantilidad” de dichos contratos fueron incorporados *ad casum*, sin ofrecer unos criterios generales que pudieran servir de pauta para resolver, fuera de ellos, el carácter civil o mercantil del contrato.

El contrato de compraventa es un ejemplo paradigmático de lo anterior. Los arts. 325 a 345 CCom regulan la compraventa mercantil, sometiéndola a unos criterios delimitadores que han sido objeto de numerosa literatura jurídica. Lo que resulta patente de su articulado es la expulsión del mismo de la compraventa de bienes inmuebles, a la que no se refiere ni uno solo de aquellos preceptos. Se ha querido ver en esto una insuficiencia, una falta de completitud, teniendo en cuenta que los bienes inmuebles forman parte del mercado de bienes y servicios, generando actos y transacciones empresariales de naturaleza especulativa. Por este motivo no se ignora la tendencia a que la compraventa inmobiliaria pueda ser considerada mercantil.

Así las cosas, cabe preguntarse si es posible considerar la compraventa de un bien inmueble como una compraventa mercantil. Su consideración como tal, a día de hoy, cuenta con adhesiones, mas también con detractores. Las adhesiones recurren al expediente de la interpretación según la realidad del tiempo en que ha de ser aplicada la norma del 325 CCom (art. 3.1 CC), o al expediente de la analogía (art. 4.1 CC). La conclusión de que la

compraventa inmobiliaria puede tener naturaleza mercantil se ha hecho descansar, básicamente, en los siguientes argumentos:

1º.- El Código de Comercio anterior de 1829 expresamente negó la condición de mercantil a la compraventa de inmuebles (art. 360).

2º.- La Exposición de Motivos del Proyecto de Código de Comercio de 18 de marzo de 1882 (Ministerio de Gracia y Justicia. Gaceta 16 octubre 1885, núm. 289), vino a expresarse, en lo que nos concierne, en los siguientes términos:

“Todas estas empresas ejecutan verdaderos actos de comercio, porque la compra de bienes inmuebles no es su fin principal, sino sólo una de sus operaciones sociales.” [...]

“Por manera que no puede admitirse como principio absoluto el consignado en el Código vigente, que niega a toda venta de bienes raíces el carácter de mercantil. Esta calificación dependerá de las circunstancias que concurran en cada caso, la cual harán los Tribunales, aplicando los principios generales sobre la naturaleza de los actos de comercio. Y para que no sea obstáculo a la decisión judicial el texto del Código vigente, que cierra la puerta a toda interpretación, el Proyecto ha prescindido de él al redactar nuevamente las reglas especiales sobre este contrato.”

3º.- Lo anterior justificaría la inclusión en la compraventa mercantil de los bienes inmuebles mediante la aplicación analógica. Para algunos, esa analogía lo es en cuanto al art. 325 CCom (resultado al que se llega también desde aquella interpretación extensiva), mientras que, para otros, enlazaría con el contenido del art. 2.II CCom, según el cual “[s]erán reputados actos de comercio los comprendidos en este Código y cualesquiera otros de naturaleza análoga”.

Así las cosas, conviene detenerse en aclarar este recurso al expediente técnico de la interpretación o de la analogía. Por más que, en algún caso concreto, se justifique al amparo de los argumentos expuestos, **resulta del todo inexacto llegar -a su tenor- a la conclusión simplista de que toda compraventa inmobiliaria en la que intervenga un empresario, o, incluso, en la que ambas partes lo sean, merece quedar subsumida en los arts. 325 y siguientes CCom** por obra y gracia de la analogía.

En primer lugar, porque las palabras transcritas de la Exposición de Motivos no constituyen un mandato a la hora de interpretar y aplicar los preceptos legales del CCom, pues, si así fuera, se estaría concediendo un valor normativo a la Exposición de Motivos del cual carece a todas luces (así, STC 90/2009, de 20 de abril). Estamos, tan solo, ante un criterio más de interpretación que puede asistir a jueces y tribunales.

De ahí la advertencia que el propio pasaje de la Exposición de Motivos contiene: “*dependerá de las circunstancias que concurren en cada caso*”, cuestión sobre la que volveremos al hilo del desarrollo jurisprudencial y doctrinal que ha merecido.

En segundo lugar, porque la expresión empleada por el citado art. 2.º II CCom de reputar actos de comercio “*cualesquiera otros de naturaleza análoga*”, no fue pensada para abrir una puerta de acceso universal a la “mercantilidad”, sino que constituyó la fórmula ideada “*para dar acogida dentro del Derecho mercantil a los contratos atípicos, desconocidos por el legislador de 1885 y fruto de la evolución posterior («las combinaciones del provenir» de la exposición de motivos)*” (así,  *Derecho Mercantil*, Civitas, Madrid, 1999, p. 57).

Es decir, la previsión contenida en el citado art. 2.º II pretendió establecer una conexión con aquellos contratos atípicos que, por serlo, carecían en 1885 de una mención *expressis verbis* en el CCom, pero sin que ello autorice a atraer, sin más, a los contratos que forman parte de la categoría de típicos (como lo es el de compraventa de inmuebles). Los contratos típicos, por serlo, no eran desconocidos y, si aún así, no se incorporaron al CCom, fue porque se quiso excluirllos a la hora de dotarlos de un régimen legal mercantil *ad hoc*.

La “realidad social del tiempo” en que ha de ser aplicada la norma (art. 3.1 CC) deviene así un criterio valioso y sugerente para interpretarla. Pero no es un cheque en blanco. Cuando se sostiene que la compraventa inmobiliaria merece, en alguna de sus manifestaciones, ser considerada mercantil esgrimiendo la interpretación conforme a *la realidad social*, sería aconsejable no despachar a la ligera este canon hermenéutico. ¿En qué consiste esta realidad social? ¿Cómo debe apreciarse? Estos son interrogantes cuya respuesta requiere un análisis más minucioso.

Nadie duda de que los bienes inmuebles forman parte del mercado empresarial y profesional. Tampoco se duda de que constituyen una fuente de negocio, contribuyendo al crecimiento económico y a la creación de empleo. Todo esto es indiscutible. Y todo esto puede dibujar aquella *realidad social*, pero tan solo es la realidad social económica. Toda realidad social exige indudablemente que el Derecho se adapte a ella, y ese es el propósito del citado art. 3.1 CC desde el expediente de la interpretación. Pero esa adaptación no puede hacerse mirando tan solo la realidad económica, sino -y sobre todo- explorando su *contextualización jurídica*.

En este sentido, si se quiere profundizar en el tratamiento hermenéutico de la realidad social que representan las transacciones inmobiliarias en el momento presente, no puede despreciarse la atención que el Derecho está prestando a las mismas. Desconocer esta atención sería tanto como omitir la respuesta del Derecho a la realidad social cambiante. Otro escenario sería si esa atención no existiera. Pero, en lo que nos ocupa, existe, y nos constriñe a indagar sobre ella.

Esta especial atención resulta de la **Propuesta de la Sección Segunda, de Derecho Mercantil, de la Comisión General de Codificación, sobre el Anteproyecto de Ley de Código Mercantil tras el Dictamen del Consejo de Estado** (Madrid, marzo de 2018). Su Exposición de Motivos reconoce que “[e]l *Código de comercio* no ha perdido vigencia, pero sí vigor” (I-5), admitiendo su “*inadecuación a la actual realidad política y económica*” (I-5). Sobre estas declaraciones reina un indudable consenso. ¿Cómo debe interpretarse esta nueva realidad desde el Derecho? ¿Cómo debe reaccionar el Derecho para no quedarse atrás?

Su respuesta es inequívoca. El contexto jurídico condiciona. Y este contexto jurídico viene marcado por la Convención de las Naciones Unidas sobre Contratos de Compraventa de Mercaderías de 11 de abril de 1980, los Principios UNIDROIT, los trabajos de la Comisión Landó sobre Derecho Europeo de los contratos (V-2 y VI-24), y, como no podría ser de otra manera, la aproximación del Derecho español a los ordenamientos de nuestro entorno (VI-23).

Este marco y contexto jurídico contornea y *define la realidad social actual en la modernización y adaptación de nuestras viejas leyes, sea por vía de su interpretación, sea por vía de su reforma legislativa*. No sería la primera vez que nuestros jueces y tribunales acuden en sus resoluciones a ese marco internacional y europeo de los contratos con

la noble finalidad de argumentar la interpretación y aplicación de las normas.

Pues bien, descendamos ahora al tratamiento que se dispensa a la compraventa mercantil (arts. 511-1 a 514-2 del Anteproyecto). Para empezar, no se ven razones para excluir el tráfico de inmuebles del ámbito mercantil (VI-33 de la Exposición de Motivos). La realidad social aconseja, pues, incluirlos. En su consecuencia, se dedican especialmente los arts. 511-24 a 27 a la compraventa mercantil de bienes inmuebles. Pero quedarse en esta inclusión sería sesgado e injusto, pues, una vez se incluyen, procede examinar qué trato se les dispensa. En lo que aquí nos interesa, **el Anteproyecto elimina por completo la actual norma contenida en el art. 344 CCO, lo que comporta que las compraventas mercantiles, recaigan sobre un bien mueble o inmueble, podrán ser rescindidas por lesión de conformidad a la legislación civil.**

Ese contexto jurídico que permite adaptar el Derecho a la realidad social presupone, en conclusión, [I] *estimar que las compraventas inmobiliarias pueden ser reputadas mercantiles si concurren ciertos elementos*, y [II] *estimar la adecuación para las mismas del remedio rescisorio*. La realidad social, así pues, está ya siendo interpretada por el Derecho, y, en esa interpretación, la prohibición de la rescisión por lesión se antoja innecesaria, por obsoleta.

El mencionado Anteproyecto de Ley de Código Mercantil no solo forma parte de la realidad social presente, sino que repercute singularmente en ella al mostrar la reacción del Derecho ante la insuficiencia u obsolescencia del CCom y demás leyes complementarias. Alegar, para negarle toda consideración, que se trata de una norma no vigente, constituiría un burdo sofisma. Si estuviera ya vigente, es obvio que la controversia no existiría: la compraventa de inmuebles, fuera civil o mercantil, se podría rescindir por lesión. Pero la elaboración de todo un Anteproyecto de Código Mercantil para el siglo XXI, sustentado por prestigiosos juristas (20 vocales permanentes más 21 vocales adscritos), constituye una brújula inestimable para orientarnos acerca de cómo el Derecho se transforma, se adapta e interpreta aquella realidad social que invoca el art. 3.1 CC.

Cuando los expedientes técnicos de la interpretación (extensiva) o de la analogía se emplean para justificar la aplicación de normas legales previstas para un supuesto de hecho a un supuesto de hecho distinto, su adecuado uso debe hacerse *mutatis mutandi*, es decir, valorando en

cada caso qué normas legales admiten su encaje y compatibilidad en el supuesto de hecho al que se pretenden extrapolar. Esta premisa exige proceder con cautela cuando se concluye acerca de la aptitud de las compraventas inmobiliarias para ser consideradas mercantiles, porque es evidente que solo a ciertas compraventas mobiliarias el CCom las considera y regula actualmente como tales.

De entrada, ni la interpretación extensiva ni la analogía pueden ser utilizadas para someter a la “mercantilidad” a las compraventas inmobiliarias entre empresarios, por el simple hecho de que los inmuebles son bienes que forman parte del mercado o porque las partes contratantes sean sociedades mercantiles. La apreciación de estas características no reenvía automáticamente la compraventa al CCom. VICENT CHULIÁ ha criticado severamente esta manera de razonar, expresándose en los siguientes términos:

“Este pensamiento débil daña la seguridad jurídica, dificultando la adecuada previsión de las soluciones que los Tribunales adoptarán en el futuro.” (Introducción al Derecho Mercantil, 23ª ed., Vol. I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2012, p. 1581).

Admitiendo, cuando proceda, la interpretación extensiva o la analogía, cuestión adicional -no menos trascendente- es la de pronunciarse sobre su alcance. Ya hemos visto el sentido que debe darse a “la realidad social” del art. 3.1 CC. Pero, admitamos por un momento, que no se comparte, lo que nos obligaría a indagar acerca del recorrido de una exégesis alternativa.

Si, llegado el caso concreto, se aprecia que una compraventa de un bien inmueble es asimilable a la compraventa mercantil de un bien mueble, sea por interpretación o por analogía, el resultado no puede ser otro que confirmar la naturaleza –también– mercantil de aquella compraventa de inmueble. Pero, nótese que dicha asimilación servirá para afirmar que la compraventa es mercantil, pero no para quedar equiparada a la compraventa mercantil de bien mueble. Se resolverá su naturaleza mercantil, pero esto no la hace participar necesariamente del régimen legal previsto para la compraventa de cosas muebles. Si así fuera, estaríamos concluyendo que la compraventa inmobiliaria quedaría tipificada por el CCom, cuando no es así, pues la única tipificada es la compraventa mobiliaria.

Es decir, que una cosa es que la compraventa de inmuebles pueda reputarse, en ciertos casos, mercantil, y otra distinta que pueda

identificarse con el régimen legal previsto para la compraventa mercantil de bienes muebles. Es cierto que la analogía permite aplicar el régimen de un contrato/tipo legal a otro contrato/atípico, pero siempre que ese régimen del primero pueda encajar y adaptarse al segundo. Y esto es lo no sucede en nuestro caso. Y no sucede porque los arts. 325 a 345 CCO fueron pensados y diseñados para la compraventa de mercancías (muebles).

Ha sido la Dirección General de los Registros y del Notariado la que ha precisado con rigor esta diferencia y alcance en el resultado de la analogía. Así, la **RDGRN de 12 de diciembre de 1985** se alineó en este sentido, al disponer:

*“Considerando, en efecto, que no cabe entender como actos de comercio la carta de pago de precio aplazado en una compraventa de bienes inmuebles, porque aunque se superara el obstáculo que supone el artículo 325 del Código de Comercio, que solamente declara mercantil la «compraventa de cosas muebles», aún así **la mercantilidad de las compraventas inmobiliarias sería puramente teórica, dada su absoluta falta de regulación en el Código de Comercio [...].**”*

En el mismo sentido, **RRDGRN de 20 de marzo de 1986, de 1 de abril y de 30 de abril de 1997.**

También comparten este criterio SÁNCHEZ CALERO, F., y SÁNCHEZ-CALERO GUILARTE, J.: *Instituciones de Derecho Mercantil*, Vol. II, 36^a ed., Aranzadi-Thomson Reuters, Civitas, 2013, p. 260, y PABLO-ROMERO GIL-DELGADO, C.: “Contratos de intercambio de bienes”, en De la Cuesta Rute (dir.), *Contratos mercantiles*, T. I, Bosch, Barcelona, 2001, p. 155, en los siguientes y clarificadores términos que resume este último:

*“[...] de poco vale la calificación de estas compraventas como mercantiles ya que el Código de Comercio no tiene una regulación adecuada, pues **está pensando en la compraventa de muebles y especialmente de mercaderías, y siempre tendremos que acudir a la regulación del Código Civil [...].**”*

Todas estas consideraciones descansan en un hecho ineluctable y que se pone de manifiesto en todas las disciplinas jurídicas: *la equiparación entre el régimen jurídico de los bienes muebles y de los inmuebles no siempre es posible*. Podrán compartirlo en algunas ocasiones, pero en

muchas otras es del todo desaconsejable, pues la distinta naturaleza intrínseca de los mismos, así como su distinta función, dimensión estática y dinámica en el tráfico económico, impide que las reglas jurídicas pensadas para los unos puedan extrapolarse a los otros.

Conforme a todo lo anterior, y siguiendo el hilo discursivo del Prof. Llebaría, pueden extraerse estas cuatro conclusiones:

1ª.- La posible consideración de una compraventa inmobiliaria como mercantil debe hacerse caso por caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, sin que el hecho de estar celebrada entre empresarios sea concluyente por sí solo.

2ª.- La estimación de una compraventa de inmuebles como mercantil, es una conclusión que no debe llevar aparejada la aplicación automática de los arts. 325 a 345 CCom. Son dos cosas distintas. Una cosa es afirmar su naturaleza mercantil, y la otra, a partir de esa afirmación, justificar el régimen jurídico que quepa aplicarle.

3ª.- En la justificación de ese régimen jurídico aplicable a la compraventa mercantil inmobiliaria, el recurso a la “realidad social” (art. 3.1 CCE) exige valorar la respuesta que el Derecho fragua para adaptar las viejas leyes a los nuevos tiempos. En este sentido, el Anteproyecto de Ley de Código Mercantil arroja una luz incontestable: **la compraventa de inmuebles puede ser mercantil, pero las compraventas mercantiles podrán ser rescindidas por lesión.** La prohibición de la rescisión por lesión se considera ya inapropiada y carente de justificación. Seguirá vigente para las compraventas mercantiles de mercaderías, pero arrastrar hasta ella a las compraventas de inmuebles que se consideren mercantiles, es contrario a la realidad social de un tiempo como el actual.

4ª.- Por distinta vía interpretativa se llega a idéntica conclusión. La consideración de una compraventa de inmuebles como mercantil no implica identificarla en bloque a la compraventa mercantil mobiliaria. Subyacen, a pesar de aquella consideración, **importantes diferencias en el régimen legal de bienes muebles respecto del de los inmuebles que impiden que puedan serle de aplicación a estos últimos los arts. 325 a 345 CCom.** Basta, para ello, con corroborar que estas reglas están pensadas para la compraventa de muebles (las mercaderías, sujetas a un tráfico más ágil y veloz), no

siendo las adecuadas para regir la compraventa de inmuebles, aun reputándose mercantil.

Analizando ahora la cuestión desde el punto de vista jurisprudencial, el criterio que emana de nuestro Tribunal Supremo no deja lugar a dudas: la compraventa de bienes inmuebles es, siempre civil. Las dos sentencias más recientes sobre el particular arrojan idéntica conclusión, formando ya una jurisprudencia al respecto. Es evidente que en ellas no se dilucidaba la eventual aplicación de la rescisión por lesión, al no existir esta figura en el ámbito del CC, pero sí se discutía la posible aplicación de otras normas mercantiles.

El asunto objeto de la **STS de 31 de octubre de 2013** (ECLI:ES:TS:2013:5363) fue la compraventa de un inmueble (casa a edificar) entre dos empresas (XXXXXX S.L., vs XXXX S.L.). En su fundamento jurídico sexto declara:

*“No obstante esta Sala tiene declarado que la calificación del contrato consiste en la inclusión del mismo en un tipo determinado, la averiguación de su naturaleza y de la normativa que le es aplicable, todo lo cual está por encima de las declaraciones y de la voluntad de los sujetos, ya que "los contratos son lo que son y no lo que las partes digan", como ha repetido la doctrina y la jurisprudencia (sentencias de 22 octubre y 10 noviembre 1986, 7 julio 1987, 3 mayo 1993, 18 febrero y 9 abril 1997, 28 septiembre 1998, y como más recientes las núm. 1170/2002, de 11 diciembre y 395/2005, de 26 mayo). **Cuando se trata de compraventa de bienes inmuebles su calificación es civil**, con independencia de que la adquisición pueda hacerse con ánimo de proceder posteriormente a la reventa, ya que la compraventa mercantil se caracteriza fundamentalmente por el hecho de que recae sobre cosas muebles tal como establece el artículo 325 del Código de Comercio. Por ello las normas que se citan como infringidas no son de aplicación y el motivo ha de ser desestimado.”*

Con posterioridad, la reciente **STS de 5 de julio de 2021** (ECLI:ES:TS:2021:2703) resolvió acerca de una compraventa perfeccionada a través del ejercicio de una opción de compra sobre dos inmuebles, también entre sociedades mercantiles (XXXXXX S.L.). Su conclusión, lejos de separarse de la doctrina, la confirma sin ningún género de dudas:

“Los recurrentes pretenden que la sala extienda el concepto de compraventa mercantiles, para incluir a la compraventa de inmuebles, en contra de lo dispuesto en el art. 325 del Código de Comercio (C.COM).

*Por los recurrentes **se pretende que el Tribunal efectúe una interpretación extensiva de la norma, para entender incluidos los inmuebles dentro del ámbito de la compraventa mercantil.***

Esta sala debe declarar que la labor hermenéutica del Tribunal no puede llevarle a convertirse en legislador (art. 1.6 del C. Civil).

Aún cuando las tesis esgrimidas, puedan tener predicamento en la doctrina mercantilista, carecen de reflejo normativo en el Código de Comercio.”

La doctrina del Tribunal Supremo es contundente: **la compraventa inmobiliaria en ningún caso puede ser una compraventa mercantil**, por lo que es improcedente entrar en la posible aplicación o no de los arts. 325 a 345 CCom. Y repárese en que no solo es contundente, sino reciente, pues confirma su criterio tan solo hace tres años.

En las Audiencias no son pocas las resoluciones que siguen esta doctrina del Supremo. A modo ilustrativo, pueden citarse la **SAP de Las Palmas, Secc. 5ª, de 9 de julio de 2001** (ECLI:ES:APGC:2001:2172), **SAP de Sevilla, Secc. 5ª, de 4 de noviembre de 2013** (ECLI:ES:APSE:2013:3888), **SAP de Córdoba, Secc. 1ª, de 22 de noviembre de 2016** (ECLI:ES:APCO:2016:973) y **SAP de Zaragoza, Secc. 4ª, de 28 de noviembre de 2019** (ECLI:ES:APZ:2019:2703).

Una vez examinada la jurisprudencia del Tribunal Supremo, procede hacer lo propio con la emanada del **Tribunal Superior de Justicia de Catalunya**. Teniendo presente el objeto del presente debate, la doctrina del TSJC aplicable al mismo se seleccionará temporalmente entre su sentencia de 7 de junio de 1990 y la de 10 de octubre de 2013. Aparecen un total de nueve sentencias. A continuación, se procede al tratamiento de esta doctrina siguiendo su orden cronológico.

La **STSJC de 7 de junio de 1990** (ECLI:ES:TSJCAT:1990:8) se enfrentó al posible carácter mercantil de una dación en pago de un

inmueble, en la que la adjudicataria era una sociedad mercantil (XXXX S.A.). Tras admitir que la “mercantilidad” de la compraventa de inmuebles es una “*posibilidad práctica [...] muy problemática*”, concluyó que la operación jurídica en litigio carecía de naturaleza mercantil. Su justificación es impecable: a pesar de que la dación en pago es asimilable a una compraventa, su causa *solvendi* la aleja de una causa especulativa empresarial. A partir de esta conclusión, es preciso traer a colación dos pasajes en la fundamentación de la sentencia (fundamento jurídico tercero).

Según el primero de ellos:

*“De cualquier forma, aunque en la doctrina parece predominar la tesis favorable [a la “mercantilidad” de ciertas compraventas inmobiliarias], de admitirse la posibilidad práctica **en ningún caso cabría con la amplitud de la de muebles**, y todavía es muy dominante el criterio de que tal compraventa inmobiliaria de «inversión pura» tiene carácter civil, por muy brillantes que sean opiniones aisladas en otro sentido.”*

Más adelante, la sentencia precisa:

*“La **cualidad de comerciante o de sociedad mercantil, no impregna de mercantilidad a todas las actividades jurídicas que realiza**; el giro o tráfico de la Sociedad de autos es el textil y no la especulación inmobiliaria.”*

Queda patente la posición de esta sentencia. En primer lugar, advierte de que no toda compraventa inmobiliaria entre empresarios debe considerarse mercantil. Así, por ejemplo, descarta que lo sea la compraventa de inversión. Tampoco es suficiente un ánimo especulativo (reventa) en la compradora, sino que es necesario que el acto forme parte de las actividades típicas que realiza, pues no todos los negocios jurídicos realizados por sociedades mercantiles gozan de naturaleza jurídica mercantil.

En segundo lugar, y una vez se apreciase el carácter mercantil de una compraventa inmobiliaria, la siguiente cuestión radicaría en seleccionar el régimen aplicable. Y es aquí donde la sentencia coincide con lo expuesto más arriba, en el sentido de que la apreciación de una compraventa inmobiliaria como mercantil no supone aplicarle en toda su amplitud el régimen legal previsto para la

compraventa mercantil de bienes muebles (aquellos arts. 325 a 345 CCom).

La **STSJC de 20 de noviembre de 1995** (RJ 1995/9977) se ocupó de una compraventa en que la compradora fue una sociedad anónima (XXXXXX S.A.), que adquirió la finca para alojar en ella sus instalaciones industriales de curtidos y almacenaje de pieles y cueros. La compraventa fue calificada como civil, no sin antes admitir la posibilidad de reconocer la naturaleza mercantil de las compraventas inmobiliarias, con base a la Exposición de Motivos de 1882 (antes citada) y al art. 2.º CCom. En su fundamento jurídico sexto destaca la siguiente argumentación:

*“Llegamos así a la conclusión del indudable carácter mercantil de la compraventa de inmuebles cuando se dan las condiciones del artículo 325 del vigente Código de Comercio de 1885 al contemplar su Exposición de Motivos y su mismo texto. Pero es que si, además, atendemos a la realidad actual de las **empresas urbanizadoras** que compran fincas rústicas urbanizables o urbanas para revenderlas divididas en parcelas con el natural afán de lucrarse; o si consideramos las personas físicas o las sociedades mercantiles inmobiliarias cuyo objetivo, profesional o social, frecuentemente exclusivo, es el de comprar para revender las fincas con afán de ganancia; y negásemos después carácter mercantil a estas compraventas, negaríamos la evidencia de nuestro tiempo y nos colocaríamos fuera de la realidad contra lo que dispone el artículo 3.1 del Código Civil, e incurriríamos, aún más, en un palpable desconocimiento de una parte esencial de la moderna normativa urbanística que contempla y disciplina los procesos de transformación, urbanización, división y venta de terrenos por particulares y empresas urbanizadoras.”*

Y concluye, en el fundamento jurídico séptimo, de la siguiente manera:

“La compra por la Sociedad recurrente de la finca objeto de estos autos para destinarla a la ubicación de sus instalaciones industriales, no puede ser considerada compraventa mercantil, porque este destino no se adapta a la tipología de la compraventa comercial a que hemos hecho referencia ya que le faltan las dos condiciones del artículo

*325 del Código de Comercio (el ánimo de comprar para revender y la intención de enriquecimiento en la reventa); y resulta también claro que tal compraventa **no forma parte de la serie orgánica de los actos propios del tráfico de la empresa** de la Sociedad recurrente, por cuya razón no puede ser considerada compraventa mercantil [...].”*

Esta sentencia ofrece valiosos argumentos para deslindar la compraventa de inmuebles civil de la mercantil. Y, coincidiendo en esto con la anterior STSJC de 1990, desarrolla algo más su argumentación. El tráfico propio de la empresa, insisten ambas, no es identificable con todas las operaciones que desarrolle dicha empresa. Solo aquellas que se inscriban en su tráfico propio pueden acercarse a la consideración mercantil. Esta STSJC de 1995 es útil porque entiende ese “tráfico propio” como “**la serie orgánica de los actos propios del tráfico de la empresa**”. El ejemplo al que recurre es muy ilustrativo: las empresas urbanizadoras realizan contratos de compraventa de naturaleza mercantil, porque su tráfico propio consiste en comprar, vender, urbanizar y construir.

Al margen de lo anterior, nada más se desprende de esta sentencia. Es decir, nos ofrece argumentos para poder calificar una compraventa inmobiliaria como mercantil (primer nivel), pero, una vez hecha esta calificación, no entra en decidir cuál sería su régimen jurídico aplicable (segundo nivel).

Línea muy similar a las anteriores se observa en la **STSJC de 22 de noviembre de 2004** (ECLI:ES:TSJCAT:2004:13272). La vendedora de una finca, [REDACTED] S.A., interpuso una demanda de rescisión por lesión contra el comprador, una persona física. La sentencia introduce como criterio para determinar la naturaleza civil o mercantil el contenido de los pactos y estipulaciones. De ellos dedujo que la reventa no fue una finalidad esencial del contrato, sino una contingencia o posibilidad, lo que, unido a que ninguna de las partes se dedicase al negocio inmobiliario, provocó, sin más consideraciones, el rechazo de la naturaleza mercantil de la compraventa.

Sin embargo, no puede pasarse por alto la declaración contenida en el fundamento jurídico décimo. Ratificada la naturaleza civil del contrato litigioso, en él se expresa que esto excluyó que:

“[...] aquest Tribunal pugui terciar ara aquí en la discussió doctrinal permanent de si les compra-vendes mercantils d’immobles tenen o no l’acció rescissòria per lesió que estableixen aquells preceptes, ja que un “obiter” actual de la

Sala sobre aquesta qüestió seria intrascendent jurisprudencialment.”

La sentencia no añade argumentos de especial interés a la distinción entre compraventa civil y mercantil de inmuebles, pues de los hechos excluye rápidamente su naturaleza mercantil. Pero, y a diferencia de las anteriores, se asoma al segundo nivel (régimen legal aplicable a la compraventa mercantil inmobiliaria). Mas se asoma solo para plantear la duda, sin filtrar ningún indicio para resolverla, pues ya no tenía ninguna necesidad de hacerlo. Sin embargo, este hecho de plantear la duda no resulta intrascendente, pues supone admitir la disensión existente en cuanto al régimen legal aplicable a la compraventa inmobiliaria, una vez calificada de mercantil.

La **STSJC de 10 de octubre de 2005** (ECLI:ES:TSJCAT:2005:7624) recoge el testigo dejado por la anterior de 2004. En este caso el objeto de la venta fueron unas acciones de una sociedad anónima a favor de una sociedad familiar (XXXXXX, S.L.), que fue calificada de inmobiliaria porque las acciones representaban el valor de la mitad de una finca.

Su fundamento jurídico undécimo, una vez descartada la naturaleza mercantil de la compraventa inmobiliaria de autos, se exploya en desarrollar lo que la anterior sentencia dejó tan solo planteado, si bien termina por renunciar a profundizar más por la naturaleza *obiter dicta* de sus argumentos. Se expresa en los siguientes términos:

*“No consta si la seva intenció era especulativa o simplement la de fer per guardar patrimoni, i, en aquestes condicions, la compravenda no por qualificar-se de mercantil; a banda que **tampoc pot proclamar-se sense més ni més que la compravenda immobiliària mercantil tingui vetada l’acció rescissòria dels art. 321 i ss. de la Compilació del Dret Civil de Catalunya per mor d’allò que disposa l’art. 344 del Codi de comerç referit únicament als béns mobles** (art. 325 i els següents dels mateixos Secció i Títol) **tots els quals preceptes es refereixen sempre a béns mobles i en cap moment inclouen els immobles; cosa per la qual bé podria aplicar-se als immobles la màxima “inclusio unius exclusio alterius” adduïda des d’antic per la jurisprudència (Sentències del Tribunal Suprem de 21 de desembre de 1946, 27 de febrero de 1956, etc.); a part que les explicables raons de celeritat del tràfic mercantil on l’art. 344 del Codi mercantil troba el seu principal***

fonament i la seva raó essencial per excloure la rescissió en les compravendes mercantils de béns mobles, difícilment poder ser traslladades als immobles; sense que escaigui aprofundir ara sobre aquesta qüestió, tan polèmica en la doctrina, perquè únicament seria aquí un “obiter” inidoni per formar jurisprudència.”

Esta sentencia apenas incide en la frontera conceptual entre la compraventa inmobiliaria civil y mercantil. A pesar de ello, confirma tres valiosas consideraciones:

1ª.- Que la intervención de un empresario o comerciante (incluso perteneciendo al sector inmobiliario), no es suficiente para decantar la compraventa hacia la naturaleza mercantil.

2ª.- Que, aún siendo el tráfico inmobiliario el principal de la entidad compradora, la compraventa no es mercantil si se hace “para guardar patrimonio”.

3ª.- Que, y no menos importante, ante la duda sobre la finalidad que movió a la sociedad a comprar, no puede presumirse su naturaleza mercantil.

Donde esta sentencia cobra singular valor es en lo que declara a continuación. Pese a la voluntad reconocida por el ponente de no extenderse en un “obiter inidóneo”, lo cierto es que destapa conclusiones nada desdeñables. Su texto es elocuente, en el sentido de entender que calificar una compraventa de inmuebles como mercantil no significa abrir la puerta a la aplicación a ella de los arts. 325 a 345 CCom. Es más, en un loable razonamiento, no encuentra identidad de razón entre el fundamento que inspira el art. 344 CCom (la celeridad del tráfico mobiliario) y la compraventa inmobiliaria, por lo que difícilmente dicho fundamento y norma pueden ser trasladados a esta última.

La **STSJC de 10 de septiembre de 2007** (ECLI:ES:TSJCAT:2007:10211) es la primera sentencia de este órgano que decide aplicar el art. 344 CCO a una compraventa inmobiliaria mercantil. La compraventa tuvo por objeto un conjunto de fincas, con el propósito de revenderlas en la misma forma o debidamente urbanizadas y parceladas. Tanto la parte vendedora (XXXXXX, S.A.) como la definitiva compradora (XXXXXX, S.A.) eran empresas dedicadas al sector inmobiliario, a la compra y venta de inmuebles. Con mayor detalle

(que la propia sentencia enfatiza en su fundamento jurídico quinto, tercer párrafo), la vendedora se dedicaba “a la promoción urbanística de terrenos”, mientras que la compradora se dedicaba a “la compra, promoción, construcción y rehabilitación de toda clase de solares e inmuebles para su posterior venta o alquiler”.

La sentencia baraja los argumentos ya conocidos y la interpretación conforme al canon de la “realidad social” del art. 3.1 CCE (fundamento jurídico cuarto). La “mercantilidad” de la compraventa de autos no le ofrece ninguna duda, empleando los mismos términos expresados por la sentencia anterior de 1995:

*“Tal operació, en la mesura en què **forma part de la sèrie orgànica d’actes propis del tràfic de les empreses immobiliàries litigants** [...] ha de reputar-se com de contracte mercantil.”*

En su fundamento jurídico sexto, y sobre la base de apreciar analogía entre la compraventa mercantil de muebles y la de inmuebles, concluye afirmando la aplicación del art. 344 CCO a estas últimas:

*“Doncs bé, compartim el criteri de la Sentència objecte de recurs en el sentit **d'excloure la rescissió per lesió als contractes onerosos de naturalesa essencialment mercantil** com és el que ens ocupa tal com va reconèixer la Sentència del Tribunal Suprem de 3-12-1981, ja sigui per aplicació directa de l' art. 344 C de C que no distingeix entre compravenda de béns mobles o d'immobles, sigui per aplicació analògica de l'art. 344 (art. 2 C de C i 4, 1 del Codi civil). [...]*

*“I és que, en efecte, en la raó de no poder rescindir les compravendes mercantils de béns mobles subjau la idea de la seguretat del tràfic mercantil que requereix que les transaccions comercials es realitzin amb certa rapidesa i agilitat i en condicions de fermesa i en les que el risc de guany o pèrdua forma part d'aquestes operacions. **La mateixa identitat de raó s'aprecia en les compravendes especulatives entre societats que es dediquen al tràfic immobiliari** com són les que ara litiguen. Per a aquestes les transaccions es produeixen també en forma ràpida i la resolució eventual del contracte amb la lògica conseqüència de devolució de la cosa i del preu comportaria similars problemes per a la seguretat del tràfic mercantil en els temps actuals als*

*que comportaria que es pugui rescindir la compra de béns mobles, de capital o d'equip. **Concedir la rescissió per lesió en més de la meitat del preu just als comerciants que actuessin com a venedors - sigui de béns mobles o immobles- podria eliminar el risc inherent a les operacions especulatives quan el perjudici econòmic sofert superés la meitat del preu considerat just, amb greu dany de la seguretat del tràfic sense cap causa que ho justifiqui.***

La sentencia disipa todas las dudas: a la compraventa mercantil de inmuebles le **es de aplicación el art. 344 CCom**, ya sea por su aplicación al no distinguir “entre compraventa de bienes muebles o inmuebles” (de lo que, siguiendo al Prof. , también disintimos, pues el 344 solo puede referirse a la de muebles), ya sea por analogía, por lo que no es rescindible por lesión. Al margen de esta declaración, conviene retener un par de consideraciones.

La primera, que la compraventa de inmuebles será mercantil cuando **forme parte de la serie orgánica de actos propios del tráfico de las empresas**. En este caso, ello fue obvio: se trataba de dos empresas inmobiliarias dedicadas a la promoción, compra y venta de inmuebles como actividad principal.

La segunda, que, como puede observarse por las fechas, esta sentencia es anterior a las dos sentencias antes expuestas del Tribunal Supremo.

La **STSJC de 30 de diciembre de 2008** (ECLI:ES:TSJCAT:2008:14521) se apoya literalmente en los criterios de la anterior sentencia para delimitar el carácter civil o mercantil de la compraventa inmobiliaria. Concluye, para el caso de autos, que fue civil, por lo que procedía aplicarle la rescisión por lesión. Fue determinante la consideración de persona física no comerciante de la parte vendedora. Así razona su fundamento jurídico cuarto:

*“En el present cas no és pot obviar, ni desconèixer, que la part actora i al seu moment venedora es tracta d'una persona física no comerciant -que es trobava en una situació econòmica de manca de liquidesa- i la demandada, tot i que es tracta d'una **entitat mercantil, que té per objecte social, entre d'altres, "la intermediación inmobiliaria y cualquier otra operación de tráfico inmobiliario"**, no ha quedat en absolut acreditat que aquesta comprés la finca de referència amb la intenció precisament de revendre-*

*la a un tercer i d'enriquir-se en la revenda, ja que a més que a efectes de qualificació com a civil o mercantil **s'ha de valorar primordialment en aquests casos la condició personal del venedor -que és qui té reconeguda l'acció-** més que la del comprador, la compravenda aquí analitzada es va instrumentalitzar com a una operació pròpiament de refinanciació, atesa la precària situació econòmica de la demandant, mitjançant dos contractes independents, ambdós d'identica data, un de compravenda de l'habitatge i un altre d'arrendament d'aquest amb opció de compra a favor de la pròpia venedora.”*

Lo relevante de esta sentencia es que pone el acento en los requisitos que han de concurrir en la parte vendedora para, además de los propios de la compradora (que aquí no se dieron), poder apreciar la “mercantilidad”. Así, *no solo exige que la compradora sea una empresa cuya actividad principal sea realizar operaciones propias del tráfico inmobiliario, sino que esta empresa compre con la intención (que no puede ser sobrevenida) de revender y de enriquecerse en la reventa*. Y se añade algo más que no puede pasar inadvertido: que esa intención de comprar para revender, no puede quedar demostrada por la declaración de la compradora en la escritura de venta de asumir la reventa del bien inmueble, *declaración que solo obedece al propósito de alcanzar beneficios fiscales*. Así se expresa:

*“Dit això, s'ha d'indicar, així mateix, seguint l'argumentació de la recurrent, que si bé és cert que en el contracte de compravenda d'al·lusió constant s'estableix el compromís per part del comprador de vendre la finca en el termini de tres anys a comptar de la data de la seva signatura, no es pot ignorar, com bé recull la Sentència de l'Audiència, **que estem davant d'un compromís unilateral per part de l'administrador de la societat demandada amb la finalitat única i exclusiva d'obtenir beneficis fiscals** (veg. art. 13 de la Llei 31/2002 de la Generalitat de Catalunya: "Bonificació de la quota per a la transmissió d'habitatges a empreses immobiliàries ...".”*

La **STSJC de 26 de julio de 2010** (ECLI:ES:TSJCAT:2010:5657), sigue y confirma la misma doctrina de la sentencia de 2007, si bien llega a la conclusión de no tratarse de una compraventa mercantil, pues el vendedor del inmueble era un particular y en nada podía

afectarle la condición de la compradora (sociedad dedicada al tráfico inmobiliario).

Por su parte, la **STSJC de 31 de noviembre de 2011** (ECLI:ES:TSJCAT:2011:4417) realiza un resumen en cuanto a los elementos que deben concurrir para estimar la naturaleza mercantil de una compraventa de inmueble (que, aquí, no concurrieron). En su fundamento jurídico primero se contiene dicho resumen:

*“Como resumen de la jurisprudencia de este TSJC en el extremo debatido, hemos de declarar, que la calificación como mercantil de la compraventa, a los efectos de la rescisión por lesión, deberá declararse para aquellos supuestos en que **el vendedor tenga por objeto de su tráfico la promoción de bienes de dicha naturaleza y la operación se inscriba en la serie orgánica de actos propios de la empresa y el comprador tenga el mismo ánimo especulativo, sin dejar de resaltar que el ánimo especulativo es indudablemente un elemento que debemos tener en cuenta, pero no el único, puesto que como declaró la STSJC 35/2004, de 22 de noviembre "...Per determinar la naturalesa civil o mercantil d'un contracte de compra-venda i, per tant, per a fer-ne la seva qualificació, s'ha d'estar fonamentalment al contingut dels seus pactes o estipulacions, i si d'ells en resulten elements qualificables uns de caràcter civil i altres d'indole mercantil, caldrà veure quins són els prevalents per tal de qualificar la compra-venda global com a civil o com a mercantil..."**”*

Por último, la **STSJC de 10 de octubre de 2013** (ECLI:ES:TSJCAT:2013:11580) se inscribe en la misma línea de las anteriores. Se atribuyó naturaleza mercantil a la compraventa de un hotel, atendiendo a que tanto la vendedora como la compradora, no solo eran sociedades mercantiles expertas en la explotación de dicho negocio, sino *“pel fet que l'una **actuava habitualment en aquest àmbit**, i l'altra havia d'ésser coneixedora del mateix, donat que va explotar l'hotel”*.

Recapitulando el análisis de las anteriores Sentencias del TSJC se observa de toda esta evolución que la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña ha ido evolucionando desde 1990 para centrar su doctrina en dos debates importantes: cuándo la compraventa de inmuebles merece ser calificada de mercantil, y si,

en tal supuesto, se le aplica el art. 344 CCom y, en consecuencia, no es susceptible de ser rescindida por lesión.

A modo de recapitulación, será conveniente extraer las siguientes premisas, que se desprenden tanto del contenido de esta doctrina jurisprudencial, como de su contexto.

1ª.- La calificación como mercantil de una compraventa inmobiliaria exige que tanto la parte vendedora como la compradora **sean empresarios o comerciantes y actúen como tal.**

2ª.- Lo anterior no basta, pues se exige que, como empresarios, la compraventa celebrada entre ellos **forme parte de su objeto social.**

3ª.- Tampoco lo anterior es suficiente, pues, pudiendo el objeto social ser genérico o incluir diversas actividades, se exige que la compraventa celebrada **se inscriba en la serie orgánica de actos propios de la empresa**, tanto respecto de la vendedora como de la compradora.

4ª.- Precisamente, es la última sentencia expuesta (2013) la que vincula esta “serie orgánica de actos” con el requisito de **“actuar habitualmente”**. De esto se deriva que no todos los contratos de compraventa que realice un empresario, incluso formando parte de su objeto social, serán mercantiles.

5ª.- Se exige un requisito más adicional para la parte compradora: que celebre la compraventa con el **propósito de revender**. Este propósito de revender debe impulsar dicha compraventa, de manera que no puede consistir en la contingencia u oportunidad sobrevenida (posterior a aquella perfección) de volver a vender la cosa comprada.

6ª.- Este propósito de reventa impulsor del contrato celebrado, **debe quedar suficientemente demostrado por la parte compradora**, sin que pueda presumirse por su simple condición empresarial. Si no logra demostrarlo, la compraventa no puede ser considerada mercantil, sino civil.

7ª.- **No sirve** como prueba de ese especial ánimo de revender, la declaración unilateral contenida en la escritura pública dirigida a **manifestar el compromiso de reventa a los simples efectos de obtener bonificaciones fiscales.**

8ª.- Calificada, en cumplimiento de todo lo anterior, una compraventa de inmuebles como mercantil, desde el año 2007 el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña ***la declara no rescindible por lesión en aplicación del art. 344 CCom.***

9ª.- La estimación de una compraventa de inmuebles como mercantil y, por tanto, la exclusión de la rescisión por lesión para ellas, se hace descansar en los argumentos ya expuestos, así como en la interpretación conforme a la “realidad social” (art. 3.1 CCE). Es preciso aquí destacar que esa “realidad social”, en todo caso, no puede ser otra que la vigente hasta 2013 (fecha de la última sentencia). Es obvio que ha transcurrido desde entonces más de una década, ***lo que justificaría la imposibilidad de tomar en consideración iniciativas que contextualizan la respuesta jurídica a la realidad social imperante*** (singularmente lo expuesto sobre el Anteproyecto de Ley de Código Mercantil de 2018).

Con meridiana claridad la jurisprudencia examinada admite que no todos los contratos que realice un empresario o comerciante merecen la calificación de mercantiles. También con meridiana claridad se desprende que tampoco es suficiente que el empresario pertenezca al “sector inmobiliario” o sea más o menos conocedor del mismo, pues dicho sector tiene un contenido variado y heterogéneo, incluyendo una serie de actividades y operaciones que, tanto jurídica como económicamente, son distintas. **Lo que se exige es que la compraventa forme parte de la “serie orgánica de actos propios de la empresa” (en expresión utilizada por numerosas sentencias).**

Cuándo una compraventa inmobiliaria responde a esa serie orgánica de actos y cuándo no, es la cuestión clave a dilucidar a los efectos de pronunciarse sobre la naturaleza civil o mercantil de la compraventa en cuestión. Ninguna de las sentencias que emplean la referida expresión la definen. Pero no es menos cierto que, *ad casum*, la identifican a supuestos o ejemplos en los que las empresas vendedora y compradora se dedican profesional y habitualmente a la compraventa de inmuebles, y en las que en la compradora subyace un interés y finalidad especulativa en la operación.

Por exclusión, lo primero que debe descartarse es que todo acto jurídico realizado por un empresario forme parte, por el mero hecho de permitirlo su objeto social, de esa “serie orgánica”. El empresario,

en su condición de tal, puede realizar actos y contratos que, no por ello, serán siempre mercantiles. El objeto social es solo un criterio legitimador, pero, a partir de él, esa “serie orgánica” ***vendrá determinada por el ejercicio de una actividad principal en el tráfico de la empresa, caracterizada por las notas de repetición y habitualidad.***

Nuestra mejor doctrina coincide en esta conclusión.

Así, [REDACTED] *Derecho Mercantil*, Civitas, Madrid, 1999, p. 52, distingue entre operación mercantil (actividad económica del empresario) y acto de comercio (contrato que deberá reputarse civil o mercantil), para concluir, en su p. 53, que:

“[...] se desprende, que la operación o actividad, sin merma de su carácter económicamente comercial, pueda versar sobre actos o contratos sometidos o regulados por la legislación civil.”

[REDACTED]: *Introducción al Derecho Mercantil*, 23 ed., Vol. I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2012, p. 62, también precisa que:

“Al estudio de los actos de comercio será necesario añadir el estudio de los negocios jurídicos y contratos empresariales de naturaleza civil.”

Concretando la naturaleza mercantil de los contratos realizados por un empresario, [REDACTED]: *Manual de Derecho Mercantil*, 24 ed., Vol. I, Tecnos, Madrid, 2017, p. 53, citando a Heck, escriben:

*“[...] lo que caracteriza al sector de la actividad económica sometida al Derecho mercantil es, precisamente, **la repetición en serie** de actos jurídicos.”* (sic).

Y, en línea similar, [REDACTED]: “Concepto, evolución histórica y fuentes del Derecho mercantil”, en Menéndez/Rojó, *Lecciones de Derecho Mercantil*, Vol. I, Civitas-Thomson Reuters, Cizur Menor, 2017, p. 33, exponen:

*“En general, para atribuir carácter mercantil a un acto o contrato no hay que atender al acto en sí, ni tampoco a la intervención de un comerciante o empresario, sino a la pertenencia del acto o contrato a la serie orgánica de actos y contratos: los actos de la organización creada y **continuamente** perfeccionada por el empresario.”* (sic).

Aquellas notas de “**repetición**” y “**habitualidad**” devienen, pues, esenciales a la hora de definir y configurar la serie orgánica de actos que representan el tráfico propio del empresario. Insisto, no todos los contratos celebrados por el empresario, por más importantes que sean por su implicación económica, forman parte de aquella “serie orgánica”. Es lo “habitual” y lo “repetitivo” lo que configura su tráfico propio y principal como empresario. Que el empresario pueda realizar actos y contratos muy diversos en el desarrollo de su actividad, y que le mueva el ánimo de lucro en ello, no es suficiente para declararlos mercantiles.

En general, la jurisprudencia, con base en el art. 1 CCom, también ha defendido de manera pacífica **la necesidad de definir la actividad mercantil desde la “habitualidad”**, quedando fuera de ella la que no participe de dicha característica, aun realizándola en condición de empresario. Veamos algunas muestras.

La **STS de 17 de diciembre de 1987** (ECLI:ES:TS:2017:8652), en sintonía con precedentes anteriores, vinculó la condición de empresario al ejercicio de una actividad “*con habitualidad, constancia, reiteración de actos, exteriorización y ánimo de lucro*”. Requisitos que también viene destacados por la **STS de 27 de abril de 1989** (ECLI:ES:TS:1989:3266) hasta la más reciente **STS de 11 de abril de 2019** (ECLI:ES:TS:2019:1226). En su virtud, cuando el contrato realizado por el empresario, incluso en el marco o ejercicio de su actividad empresarial, no responde a la actividad que le singulariza (aquella que desarrolla de manera habitual, regular y constante), se rechaza su carácter mercantil, declarándola civil.

Así sucedió con las dos **SSTS de 24 de diciembre de 1988** (ECLI:ES:TS:1988:9196 y 9768) que, por no apreciar la habitualidad, descartaron la naturaleza mercantil respecto de la compra de dos pisos y un vehículo por la empresa  S.A., al constituir actos aislados o esporádicos. O con la reciente **SAP de Almería, Secc. 1ª, de 3 de octubre de 2023** (ECLI:ES:APAL:2023:1556), que declaró el carácter civil de una compraventa realizada por un empresario, por no inscribirse la misma en el tráfico habitual que le caracterizaba.

En conclusión, la exigencia de que la compraventa inmobiliaria se enmarque en la serie orgánica de actos de la empresa, tanto de la parte vendedora como de la compradora (como exige la jurisprudencia del TSJC analizada), **significa:**

1º.- **Que no todos los contratos** que realice un empresario como tal **deben ser reputados mercantiles**. En el desarrollo de

su actividad empresarial puede realizar otros muchos contratos que gozarán de naturaleza civil.

2º.- Que dichos contratos ***serán mercantiles solo cuando realicen y desarrollen la actividad típica y principal que caracteriza al empresario, actividad que ha de venir presidida por las notas de habitualidad y regularidad.***

Junto al elemento anterior (que el contrato se inscriba en la serie orgánica de actos propios de la empresa), debe subrayarse que la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña añade otro elemento para que la compraventa de un inmueble pueda ser calificada como mercantil. Este segundo elemento consiste en ***la finalidad especulativa de la empresa compradora, lo que suele identificarse con el ánimo de reventa.***

En aplicación de ambos elementos, de las nueve sentencias analizadas del TSJC, solo dos reconocen la naturaleza mercantil al contrato sobre un bien inmueble. El criterio, pues, es restrictivo.

La ***finalidad especulativa*** se identifica con el ánimo que mueve a la empresa compradora de concluir el contrato de compraventa con la intención de revender el bien, o de ser esa adquisición inherente a la explotación habitual de su actividad en el tráfico. No basta con la simple exigencia del ánimo de lucro, pues este es buscado en muchas otras operaciones que no necesariamente se inscriben en aquella serie orgánica de actos de la sociedad, ni suponen tampoco una imprescindible reventa. La apreciación de esta finalidad especulativa es ***rigurosa por parte de la jurisprudencia.***

Para comenzar, este elemento de finalidad especulativa ***debe ser consustancial al acto de comprar***, impulsándolo desde el móvil que promueve la conclusión de la compraventa misma, ***no pudiéndose identificar con la simple venta posterior del bien inmueble por razones de contingencia u oportunidad.*** Además, en su demostración ***carece de valor las declaraciones unilaterales de la parte compradora*** insertas en la escritura de compraventa sobre un ulterior compromiso de reventa, ***cuando las mismas obedecen a la obtención de beneficios fiscales.*** Es por esta razón que la jurisprudencia enfatiza la importancia de los pactos y cláusulas que contiene la compraventa, a fin de poder interpretar este segundo elemento de finalidad especulativa. A falta de prueba, ***no existe ninguna presunción de “mercantilidad” de la***

compraventa inmobiliaria, lo que exigirá ser reconocida como civil.

Del cuerpo de las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya examinadas, se observa la relevancia de esta finalidad especulativa en las **SSTS de 7 de junio de 1990, de 22 de noviembre de 2004, de 10 de octubre de 2005, de 30 de diciembre de 2008 y de 31 de noviembre de 2011.**

Valorando la concurrencia de ambos elementos (serie orgánica de actos –o habitualidad– y finalidad especulativa), la **sentencia de 20 de noviembre de 1995** pone como ejemplo de compraventa inmobiliaria mercantil la típica que realizan dos empresas dedicadas a actividades y procesos de urbanización. Pero las dos únicas sentencias que declararon el carácter mercantil de la compraventa fueron las de **10 de septiembre de 2007 y 10 de octubre de 2013.** En la primera, la empresa vendedora se dedicaba a la promoción urbanística de terrenos, mientras que la empresa compradora tenía como actividad principal y habitual la compra, promoción, venta y rehabilitación de inmuebles. Y, en la segunda sentencia, la empresa vendedora vendía su hotel, base de su explotación habitual, y la empresa compradora lo adquiría para explotarlo también de manera principal y habitual.

En conclusión, si la compraventa no responde al ejercicio y desarrollo de la actividad principal, típica y habitual de la empresa vendedora y de la compradora, y si la compradora no concluye el contrato con demostrada finalidad especulativa, la compraventa debe ser reputada civil y no mercantil. Y esto es así, aunque se trate de empresas conocedoras del mercado inmobiliario, y aunque desarrollen en él actividades habituales que no se corresponden con el contrato de compraventa individualmente considerado.

Como quiera que el Dictamen inicial del Prof. [REDACTED] se refería a las dos operaciones de compraventa celebradas en fecha 19 de septiembre de 2.019, refiriéndose a aquéllas, el Prof. [REDACTED] de la simple lectura de aquellas escrituras acababa deduciendo lo siguiente, como seguidamente veremos, plenamente aplicable, al negocio jurídico que aquí nos ocupa:

1º.- Que ambas [se refiere a las escrituras de compraventa de los dos despachos de [REDACTED] y de las 40 fincas en Barcelona] respondieron a una finalidad estratégica común, posiblemente auspiciada desde una necesidad financiera de liberación de cargas y responsabilidades por parte de D. Antonio [REDACTED] y de las cinco sociedades por él representadas. ***Desde esta perspectiva se trataría de una operación jurídico-económica excepcional.***

2º.- Que del contenido de ambas escrituras no se desprenden pactos, estipulaciones ni regulaciones que tengan una especial naturaleza mercantil, más allá de la condición de empresarios de las partes. ***Ninguno de sus pactos deja de tener una naturaleza y sustantividad puramente civil.***

A partir de lo anterior, el Prof. [REDACTED] trata averiguar si ambas compraventas, especialmente la segunda (núm. de protocolo 1228) –pues es en ella en la que ambas partes son empresarias–, se inscriben en la serie orgánica de actos propios del tráfico de la empresa, o si, por el contrario, constituyen operaciones económicas que no definen la actividad habitual y típica de las sociedades. Y, de la información que consta en el Registro Mercantil y que acompaña a las mencionadas compraventas, observando el objeto social de las empresas y, significativamente, su Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), destaca que ninguna de las sociedades allí analizadas tenía como objeto social la compraventa de inmuebles, sino su alquiler. Como asimismo destaca el Prof. [REDACTED], esta calificación podría ser dudosa de no existir otra que más específicamente comprendiera la compraventa de inmuebles. Sin embargo, el epígrafe 6810 CNAE sí lo hace: “Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia”. Pero el epígrafe 6810 no aparece como identificador de la actividad de ninguna de las cinco sociedades vendedoras. Al contrario, los epígrafes identificativos se refieren al alquiler de bienes inmuebles o a otras actividades de consultoría.

Estos datos permiten concluir que la actividad principal, habitual y regular de las cinco sociedades [allí] vendedoras era la relativa al alquiler de inmuebles, y no su compraventa. Desde la perspectiva jurídica (aunque no solo) conviene no extender la interpretación de la figura del arrendamiento a la figura de la compraventa, pues, recayendo ambos sobre bienes inmuebles, son de naturaleza inequívocamente distinta: acto de

administración del primero, frente a acto de disposición del segundo, con las consecuencias que ello lleva aparejadas.

Evidentemente que se trataba [allí y aquí] de empresas que operan en el mercado inmobiliario, y que pertenecen a dicho sector. Pero, la referencia al sector o mercado inmobiliario es vaga y genérica. Solo el CNAE admite hasta cuatro epígrafes dentro de las “actividades inmobiliarias”. Que las cinco sociedades operen en el sector inmobiliario no significa que la compraventa de inmuebles constituya su la fuente y finalidad de sus actos habituales orgánicos. Como no es lo mismo, en la industria manufacturera, dedicarse a la fabricación de aceite de oliva o de azúcar, o, en el comercio al por menor, dedicarse a la venta de frutas o de pescado.

También resulta evidente que, aunque no sea su actividad principal y habitual, no por ello dichas empresas carecen de capacidad y legitimación para perfeccionar compraventas inmobiliarias. ***Pero la realización de las mismas, no constituyendo su actividad habitual, tendrán naturaleza civil.***

Por lo que respecta a la sociedad compradora, [REDACTED], su CNAE apunta a unos de los epígrafes más amplios: “Intermediarios del comercio de productos diversos”. Esto aparece en sintonía con su objeto social, en el que incluye hasta un total de catorce actividades heterogéneas, haciendo mención en una de ellas a las “actividades inmobiliarias”.

Este dato es escasamente concluyente y fiable para poder afirmar que la actividad principal y habitual de [REDACTED] consista en la compraventa de bienes inmuebles. A esta deducción se llega no solo por la imprecisión y generalidad de la expresión “actividades inmobiliarias”, sino también porque, como se ha dicho, si esta actividad de compraventa de inmuebles fuera esencial o regular, sería más procedente adscribir su CNAE a cualquiera de las actividades que tiene un reconocimiento específico en el Grupo L: “Actividades inmobiliarias” (en concreto, al epígrafe 6810).

Así, en el Dictamen inicial, el Prof. [REDACTED] acababa concluyendo, que ***ninguna de las cinco sociedades vendedoras, como tampoco la sociedad compradora, realizaron las compraventas dentro de la serie orgánica de sus actos propios***

en el tráfico que les es habitual. Por tal motivo, y en virtud de la jurisprudencia y doctrina analizadas, ambas compraventas merecen ser calificadas como civiles, y no como mercantiles.

Como seguidamente veremos, aquellas conclusiones son también plenamente aplicables a la compraventa aquí objeto de enjuiciamiento.

Así, como hemos visto, la jurisprudencia no solo exige, para calificar la compraventa de inmuebles de mercantil, que las empresas compradoras y vendedoras actúen en el marco de su actividad orgánica principal y habitual, sino también que la compraventa obedezca a una finalidad indudablemente especulativa por parte de la compradora. En otros términos, que la empresa compradora adquiera con la finalidad de revender el inmueble, y de enriquecerse en esa reventa.

Se ha resaltado que esa finalidad especulativa no puede ser sobrevenida ni posterior a la perfección de la compraventa, sino que debe impulsar el motivo por el cual la compradora accede a su perfección. Es notorio que nos movemos en un terreno escurridizo, pues esa finalidad es un elemento subjetivo que, precisamente por ello, de alguna forma debe exteriorizarse o manifestarse en la escritura, o en los actos y hechos que permitan interpretarla. Debe precisarse, en toda lógica, que, si la actividad principal y habitual de la empresa compradora es la compraventa de inmuebles, las circunstancias concurrentes contribuirían notablemente a presumir esa finalidad especulativa en la medida en que dicha finalidad viniera corroborada por aquella actividad habitual. Si la empresa compra para habitualmente revender, cualquier compra posterior es fácilmente encuadrable en dicho propósito. Pero no parece ser el caso que nos ocupa.

Es cierto, y por ello no puede orillarse, que la escritura de compraventa núm. de protocolo 1228, contiene en su página 81 la declaración de la sociedad compradora [REDACTED] según la cual manifiesta que *“su actividad principal es la promoción inmobiliaria y la compraventa de inmuebles por cuenta propia”*, añadiendo la *“finalidad de destinar la vivienda adquirida a su venta posterior a una persona física para su alojamiento o a una empresa que cumpla los requisitos anteriormente, y siempre en el plazo máximo de **cinco años** a contar desde la adquisición”* (sic). Estas declaraciones son el precedente de la consecuencia que se anuda

a las mismas: solicitar la aplicación de la bonificación del 70% de la cuota tributaria del ITP.

Estamos en presencia de simples declaraciones o manifestaciones unilaterales de la compradora [REDACTED], motivadas por la pretensión de obtener beneficios fiscales. Tal y como ha recordado la **STSJC de 30 de diciembre de 2008** (ECLI:ES:TSJCAT:2008:14521), estas declaraciones carecen del valor necesario para probar tanto la actividad principal de la sociedad, como su propósito de revender el bien comprado (finalidad especulativa).

En consecuencia, de lo examinado tampoco se desprende que, además, la sociedad [REDACTED] comprara los inmuebles con la finalidad especulativa de revenderlos.

Para finalizar su Dictamen inicial, el Prof. [REDACTED] acababa concluyendo que, de las escrituras de [aquellas] compraventa de inmuebles y de los datos e información que las acompaña, no queda demostrado ninguno de los elementos que la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña exige para calificar aquellas compraventas de mercantiles. Ninguna de las empresas vendedoras, como tampoco la compradora, circunscriben la compraventa de inmuebles a su actividad orgánica principal habitual, ni queda demostrada la finalidad en la sociedad adquirente de haber comprado los inmuebles con el ánimo de revenderlos, para acabar, a modo final, con las siguientes conclusiones

PRIMERA.- El CCom solo tipifica y regula como compraventa mercantil la compraventa de mercaderías (muebles): arts. 325 a 345. Su art. 344 prohíbe la rescisión por lesión en estas ventas. La posibilidad de considerar una compraventa de inmuebles como mercantil ha sido defendida desde la **interpretación conforme a la “realidad social”** (art. 3.1 CCE), o mediante **la analogía** (art. 4.1 CCE y art. 2.II CCom).

SEGUNDA.- El Tribunal Supremo niega la naturaleza mercantil a las compraventas inmobiliarias; son, siempre, **civiles**, pues el CCom no se refiere a ellas. Esta doctrina ha sido confirmada por la **STS de 5 de julio de 2021**.

TERCERA.- El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña defiende un criterio distinto al del Tribunal Supremo,

especialmente a partir de la **STSJC de 10 de septiembre de 2007** y en la de **10 de octubre de 2013**. Según su doctrina, la compraventa inmobiliaria puede ser considerada mercantil y, por tanto, no rescindible por lesión en aplicación del art. 344 CCom.

CUARTA.- Según la doctrina del TSJC, la simple compraventa entre empresarios de un bien inmueble no es suficiente para considerarla mercantil. **Se requiere la existencia de otros dos elementos:** que [1] la compraventa obedezca a la **serie orgánica de actos** de las empresas que compran y venden, y que [2] la empresa compradora adquiera con **finalidad especulativa** (ánimo de reventa).

QUINTA.- La compraventa de inmuebles obedece a la serie orgánica de actos de la empresa cuando **se inscribe y es desarrollo de su actividad principal típica**, que viene caracterizada por las notas de **repetición y habitualidad**.

SEXTA.- Además, la finalidad especulativa exigida a la parte compradora significa que adquiera el inmueble con el propósito de revenderlo, y de enriquecerse en dicha reventa. **Este propósito debe ser determinante de la compraventa realizada, sin que pueda confundirse ni asimilarse con una intención posterior sobrevenida de volver a vender el bien inmueble.** La jurisprudencia destaca la importancia de los pactos y estipulaciones alcanzados por las partes para deducir el cumplimiento de este requisito.

SÉPTIMA.- La jurisprudencia también subraya que las **declaraciones unilaterales de la parte compradora en el contrato de compraventa no son idóneas para probar que el acto se inscribe en la serie orgánica habitual** de sus actos, **ni para probar el ánimo de reventa**. Especialmente no son aptas para dicha prueba las declaraciones que se realizan con la pretensión de obtener beneficios fiscales.

OCTAVA.- No es descabellado pensar que la doctrina del TSJC pueda ser objeto de una **evolución en la consideración y tratamiento de las compraventas mercantiles de inmuebles**. Su última sentencia al respecto analizada es de 2013, y el contexto ha variado desde entonces. De una parte, el Tribunal Supremo ha confirmado en una sentencia más reciente (2021) que las compraventas inmobiliarias son siempre civiles. De otra parte, nuestro Derecho va realizando esfuerzos por aproximarse a los ordenamientos de nuestro

entorno. En este sentido merece destacarse la **Propuesta de Anteproyecto de Ley de Código Mercantil** realizada por la Comisión General de Codificación en 2018. Ante la obsolescencia del Código de comercio vigente, y en la línea más inspiradora con los principios contractuales del Derecho europeo, la Propuesta incluye ya a los bienes inmuebles en la compraventa mercantil. Pero, a renglón seguido, **suprime la prohibición para toda compraventa mercantil de la rescisión por lesión.**

Este contexto no puede despreciarse a la hora de valorar la “realidad social” en que han de ser aplicadas las normas (art. 3.1 CC). Por ello, en esa encomiable labor que realizan jueces y tribunales de adaptar las antiguas leyes a los modernos tiempos, no es descartable una nueva adaptación de la doctrina actual, acercándola así a la inspiración de unos principios contractuales de la que ya han hecho gala numerosas resoluciones judiciales en otros aspectos de nuestro derecho contractual.

NOVENA.- Tampoco es descartable una **progresiva limitación de la prohibición de rescisión por lesión a las compraventas mercantiles inmobiliarias**, tal y como se deduce de las consideraciones aportadas por la **Dirección General de los Registros y del Notariado**. Y ello porque pueden observarse características en esas compraventas inmobiliarias que desaconsejen la aplicación analógica a ellas del art. 344 CCO.

DÉCIMA.- En cualquier caso, las dos escrituras de compraventa de inmuebles objeto del presente dictamen ofrecen **indicios razonables para pensar que obedecieron a una estrategia, por excepcional, no habitual** en el tráfico de las empresas vendedoras y en el de la compradora.

DECIMOPRIMERA.- De las escrituras **tampoco se deduce que la compraventa de los inmuebles se inscribiera en la serie orgánica del tráfico propio de las vendedoras y de la compradora**, entendiéndose por tal la **actividad principal, típica y habitual** de las mismas. En ello son significativos los CNAE relativos a cada una de las cinco sociedades vendedoras, como el relativo al de la sociedad compradora. Ninguno de ellos avala que la compraventa de inmuebles constituya la actividad regular y habitual de las mismas.

DECIMOSEGUNDA.- Tampoco concurre aquí el segundo elemento exigido por la jurisprudencia para considerar como mercantil a la compraventa de inmuebles. En efecto, **no hay dato ni hecho alguno que permita demostrar que la compradora, [REDACTED] S.L., comprara los inmuebles con el propósito de revenderlos.** La existencia de dicho propósito no puede apoyarse en la declaración de la compradora por la cual reconoce que su actividad principal es la promoción y la compraventa de inmuebles por cuenta propia, y que asume el compromiso de revender las viviendas en un plazo máximo de cinco años. Y no puede apoyarse en estas declaraciones porque **la jurisprudencia tiene declarado que son simples manifestaciones dirigidas a obtener beneficios fiscales, sin valor alguno para probar aquella finalidad especulativa.**

DECIMOTERCERA.- Por todo lo anterior, concluyo que **las compraventas escrituradas en fecha 19 de septiembre de 2019, tienen naturaleza civil y no mercantil,** por faltarles los requisitos que la jurisprudencia exige para gozar de esta última condición.

Como antes hemos indicado, para formular la presente demanda hemos solicitado al Prof. [REDACTED] Dictamen Ampliatorio de aquel Dictamen inicial. Dictamen Ampliatorio (acompañado como Documento 20 bis) que hacemos asimismo nuestro, siguiendo por tanto los razonamientos articulados por el Prof. [REDACTED] en su Ampliación de Dictamen específicamente referido a la compraventa que aquí nos ocupa.

La citada Ampliación del Dictamen suscrita por el Prof. [REDACTED], tiene así por objeto incluir en el análisis jurídico otras dos compraventas inmobiliarias [la que aquí nos ocupa y la compraventa de tres fincas en Sant Andreu de Llavaneras en fecha 28 de agosto de 2020] que, sin duda, guardan relación con las estudiadas en el primer Dictamen. Esta relación viene dada por comparecer en ambas, en la parte vendedora, el mismo sujeto, D. Antonio L. [REDACTED], si bien, en este caso, en representación de dos sociedades distintas, aunque integrantes del grupo "[REDACTED]". También, por el hecho de ser la parte compradora la misma, [REDACTED], S.L. Nótese, además, que las cuatro operaciones tienen lugar en el mismo curso académico (a finales de septiembre las dos primeras y a finales de curso las dos últimas, éstas en el transcurso de menos de un mes).

La proximidad temporal entre estas dos compraventas, así como la que guardan también con el resto de compraventas objeto del anterior Dictamen, permite deducir que todas ellas se enmarcaron dentro de un mismo contexto circunstancial. Y este contexto, tal y como se sostenía en el Dictamen inicial, presenta suficientes indicios para colegir que formaron parte de una **operación estratégica excepcional, ajena a la actividad habitual definitoria de las partes vendedoras y compradoras.**

Las sociedades vendedoras de todas estas compraventas pertenecen a un mismo grupo, como lo demuestra el hecho de que su representación legal recaiga en la misma persona (D. Antonio [REDACTED], que, en una de las cuatro operaciones intervino en su propio nombre y derecho), siendo, la sociedad compradora, siempre la misma en todas esas compraventas ([REDACTED] S.L.).

Lo anterior permite concluir que, en poco menos de un año, D. Antonio [REDACTED] consintió, en nombre propio y en nombre y representación de seis sociedades, la venta de un total de 44 inmuebles, siendo adquiridos todos ellos por la misma sociedad: [REDACTED]. Esta singular operación, dada su dimensión objetiva (hasta 44 fincas) y evidenciada la proximidad de las cuatro escrituras públicas transmisoras, permite deducir sin mucha dificultad que representaron un egreso de patrimonio inmobiliario de D. Antonio [REDACTED] y de las sociedades a las que representaba, concebido en el contexto de una operación global. **No parece que se trataran de actos aislados que formaran parte de un proceso definidor del giro propio de las empresas vendedoras y compradora, iniciando así una repetición de actos de disposición propios y habituales de la actividad que caracterizaría a las mismas.** Más bien, al contrario.

Corroborar lo anterior el dato de que las 44 fincas no salieron al mercado con la intención de buscar distintos vendedores, sino que todas las fincas vendidas tuvieron como destino al mismo comprador: [REDACTED]. **En definitiva, se trató de una operación sin precedentes en la regular y típica actividad tanto de las partes vendedoras como de la parte compradora.**

Centrándonos en las dos compraventas de 2020 no respondieron ni formaron parte de la serie orgánica de actos de las partes contratantes.

En la escritura pública de compraventa de 30-7-20, D. Antonio [REDACTED] vendió en nombre y representación de la entidad [REDACTED]. Dicha empresa tiene como CNAE el epígrafe 6820 (“Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia”). **El alquiler o arrendamiento –que no la enajenación–, pues, sí fue y es la actividad regular y habitual de la sociedad vendedora**, lo que se demuestra por los datos contenidos en la propia escritura. Así:

1º.- El inmueble vendido fue adquirido por [REDACTED] en el año 1983 (página 18 de la escritura).

2º.- Se manifiesta que dicho inmueble, libre de arrendatarios en el momento de otorgar la citada escritura, había estado arrendado en el pasado, finalizando el último arriendo el 1-7-2020 (un mes escaso antes de la escritura) (página 10 de la escritura).

Es de destacar también lo dispuesto en la estipulación cuarta, párrafo tercero, de la escritura que aquí nos ocupa de 30 de julio que, a modo de *excusatio non petita* contiene la siguiente declaración:

“Ambas partes manifiestan no concurrir en la presente operación ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 621-45 del Código Civil de Cataluña y que podría amparar una situación de “ventaja injusta” para ninguno de ellos.” (páginas 18 y 19 de la escritura).

Llama en efecto la atención la prevención de alejar la compraventa de la rescisión por ventaja injusta, máxime teniendo en cuenta que dicha prevención **es nula** (art. 621-48 CCC). Es más, aunque no existiera este precepto legal, no podría considerarse eficaz tal exclusión, pues si se demuestra que en el contrato se produjo una ventaja injusta, la misma propagaría sus efectos rescisorios también a la estipulación transcrita, tiñéndola de **ineficacia**.

Por lo que respecta a la segunda escritura pública de fecha 28-8-2020 [apenas un mes posterior a la que aquí nos ocupa], D. Antonio [REDACTED] vende en nombre y representación de la entidad [REDACTED] S.A. Pues bien, de la información que resulta del Registro Mercantil, esta sociedad también tiene como CNAE el epígrafe 6820 (“Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia”). **De los datos de la escritura también puede deducirse que la actividad regular,**

habitual y típica de esta sociedad fue (y es) la de dedicarse a promover arrendamientos sobre inmuebles -no su enajenación-. Así:

1º.- El inmueble “██████████” fue adquirido por la sociedad vendedora el 3-5-1988. El inmueble restaurante “██████████”. Y el solar, el ██████████

2º.- Los dos primeros inmuebles fueron destinados al arrendamiento. El “██████████” se compone de 23 apartamentos turísticos, explotados mediante alquileres de temporada. Por su parte, “██████████” fue arrendado a la sociedad ██████████, S.L., desde 2013.

Es de notar que, en esta escritura, se reproduce la manifestación de la compradora (██████████) de tener “*como actividad principal la promoción inmobiliaria*”, asumiendo el compromiso de vender a un particular la finca “██████████” en el plazo máximo de 5 años (pacto sexto). Tal y como intitula dicho pacto, se trata de una “Manifestación fiscal” que, como tal, obedece solo al propósito de obtener beneficios fiscales, lo que, de conformidad con la jurisprudencia (cfr. anterior Dictamen) carece de toda virtualidad para ser utilizado como argumento en la defensa de la posible naturaleza mercantil de la compraventa.

Tras dicho análisis, concluye el Prof. ██████████ (y nosotros con él) que los elementos y datos que se desprenden de las dos escrituras objeto de su Ampliación de Dictamen, **permiten extender y aplicar para ellas las mismas argumentaciones contenidas en el anterior Dictamen** de 6 de mayo de 2024, siendo, por tanto, de aplicación también idénticas conclusiones dirigidas a **confirmar la naturaleza civil de las dos compraventas aquí analizadas.**

La compraventa objeto de autos tiene pues carácter civil, y no mercantil, y le resultan por ende de aplicación las previsiones contenidas en los artículos 621-45 y 621-46 del *Codi Civil de Catalunya* relativos a la rescisión por lesión en más de la mitad, o *engany a mitges*, y rescisión por lesión enorme, o *avantatge injusta*.

C) Generales.

VIII.- A efectos probatorios, ante el eventual supuesto de que su autenticidad fuere negada de contrario, se designan los originales obrantes en las diferentes actuaciones judiciales citadas en la presente demanda.

IX.- Cuantos otros resulten de los clásicos aforismos “*lura novit curia*” y “*Narra mihi factum, dabo tibi ius*”, hoy positivados en el artículo 218.1, segundo párrafo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

X.- Artículos 394 y 395.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, respecto a las costas procesales, que deberán imponerse a la actora.

Y, en su virtud,

AL JUZGADO SUPlico: Tenga por presentado este escrito y documentos acompañados, por formulada demanda de juicio ordinario contra la entidad mercantil [REDACTED], S.L. y, tras los trámites pertinentes, dicte sentencia por la que:

- 1) Estimando la acción de nulidad ejercitada, declare la nulidad de la compraventa formalizada ante el Notario de Barcelona Don [REDACTED], en fecha 30 de julio de 2020, bajo número de Protocolo 1632, obligando a las partes a restituirse recíprocamente las prestaciones.
- 2) Subsidiariamente, que, estimando la pretensión de rescisión por ventaja injusta, de conformidad con lo previsto en el art. 621-47.1 CCC, condene a la demandada a abonar a la mercantil “[REDACTED]”, la diferencia entre el valor de venta atribuido en la escritura y el valor de mercado judicialmente determinado.

- 3) Subsidiariamente a las pretensiones números 1) y 2), si la íntegra restitución no fuera jurídicamente posible, que se condene a la parte demandada a satisfacer a la sociedad vendedora (y aquí actora) en concepto de daños y perjuicios, la diferencia entre el precio efectivamente pagado y el valor real de mercado judicialmente determinado.
- 4) Subsidiariamente, que estimando la acción de rescisión por lesión *ultra dimidium* del inmueble transmitido por la sociedad vendedora (y aquí actora) mediante la escritura de compraventa otorgada ante la Notaria de Barcelona, de [REDACTED] en fecha 30 de julio de 2020, bajo número de Protocolo 1632, rescinda y deje sin efecto la transmisión, determinando el valor de mercado estimado a fecha 30 de julio de 2020, por si la parte demandada optare por ejercitar la opción prevista en el segundo apartado del art. 621-47 del *Codi Civil de Catalunya*.
- 5) En caso de estimación de cualquiera de los anteriores pedimentos, se condene a la demandada a satisfacer los correspondientes intereses.
- 6) Se dicten todos los pronunciamientos complementarios para la plena eficacia de la sentencia, entre ellos, expedir al efecto los oportunos Mandamientos al Registro de la Propiedad de Barcelona número 3 de Barcelona, para que cancele la inscripción de la finca registral afecta por la presente sentencia.

Se trata de la finca 11.441, de la sección 5ª, inscrita al folio 88 del tomo 2299.

- 7) Subsidiariamente, se condene a la mercantil demandada "[REDACTED] S.L." al pago de **VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS Y VEINTICINCO CÉNTIMOS (24.659,25€)** en concepto de pago de la parte del precio indebidamente compensado en la escritura de compraventa de fecha 30 de julio de 2020 (Not. [REDACTED]), así como al pago del precio aplazado de dicha compraventa por importe de **CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS Y SETENTA Y CINCO EUROS (42.349,75€)**, más sus correspondientes intereses.
- 8) Con imposición en cualquier caso de las costas procesales a la parte demandada.

OTROSÍ: Pendiendo querella criminal por, entre otros, los hechos objeto de la presente demanda, se dará cuenta a este Juzgado de cualquier novedad que se produzca en la citada causa penal.

OTROSÍ II: DOCUMENTAL EXHIBITORIA: De conformidad con lo previsto en el art. 328 LEC interesa se requiera a la demandada [REDACTED], para que, caso de haber transmitido la finca objeto de esta litis, aporte copia del correspondiente contrato de compraventa, así como, en caso de haberla gravado o arrendado, aporte la justificación documental de las nuevas cargas contraídas.

OTROSÍ III: De conformidad con lo dispuesto en el art. 339.2 LEC, se solicita que se nombre Sociedad de Tasación acreditada para que determine el valor de mercado de la finca transmitidas en fecha 30 de julio de 2020.

OTROSÍ IV: DOCUMENTAL EXHIBITORIA: A efectos de conocer el valor por el que [REDACTED] transmitió a un tercero la finca [REDACTED] la inexistencia de cuyo trastero se “compensó” improcedentemente con el precio de la finca que aquí nos ocupa (la planta ático del mismo inmueble) y saber si se obtuvo un beneficio por la transmisión del inmueble y que, por tanto, no procedía repercutir dicho gasto a la sociedad hoy demandante, pues, en ningún caso, supuso una pérdida por parte de la sociedad hoy demandada, de conformidad con lo previsto en el art. 328 LEC interesa se requiera a la sociedad demandada “[REDACTED], S.L.” para que aporte la escritura de venta de la finca sita en Calle [REDACTED] [REDACTED] de fecha 10 de octubre de 2019, en la notaría de Vic, de don [REDACTED] [REDACTED], bajo el número de protocolo [REDACTED]

OTROSÍ V: De conformidad con lo dispuesto en el art. 231 LEC, esta parte se compromete a subsanar eventuales defectos de que pudiera adolecer esta demanda.

OTROSÍ VI: Dado el elevado peso de los documentos anexos al Dictamen Pericial de “” (documento 21), dichos Anexos se aportarán, como documento 21 bis, mediante pendrive tan pronto como la demanda haya sido repartida.

En Barcelona, para Granollers, a 29 de julio de 2.024.

■

Ltdo. Jaume Alonso-Cuevillas Sayrol
Colegiado ICAB núm. 13.234

jacs@alonso-cuevillas.eu