

LA INTERPRETACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO EN LA HISTORIA

Coordinadora Remedios Aranda Rodríguez



ACTAS DEL CONGRESO “INCIDENCIAS DEL LENGUAJE EN LOS NEGOCIOS JURÍDICOS A LO LARGO DE LA HISTORIA” CELEBRADO EN LA UNIVERSIDAD CARLOS III DE GETAFE, MADRID, LOS DÍAS 14 Y 15 DE ABRIL DE 2015

Comité Organizador: Remedios Aranda Rodríguez (UC3M); Federica Pezzoli (UC3M) y M^a del Pilar Pérez Álvarez (UAM).

Comité Científico: Remedios Aranda Rodríguez (UC3M); Lourdes Blanco Pérez-Rubio (UC3M) y María del Pilar Pérez Álvarez (UAM)

Autor/es: ÁLVAREZ ALONSO, Clara/ ARANDA RODRÍGUEZ, Remedios/ BISCOTTI, Bárbara/ DÍAZ ROMERO, M^a Rosario/ GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María de la O/ HERCE MAZA, José Ignacio/ JUÁREZ TORREJÓN, Angel/ PÉREZ ALVAREZ, M^a. Del Pilar/ SIERRA PÉREZ, María Isabel.

Directora: Aranda Rodríguez, Remedios

Departamento/Instituto: Universidad Carlos III de Madrid. Instituto Universitario Lucio Anneo Seneca.

ISBN: 978-84-16829-17-0

Fecha de edición: 2017

Palabras clave: Interpretación; negocio jurídico; contratos; lenguaje; Marco Común de Referencia; testamento; propiedad; Derecho Romano; Epikeia; Francisco Suárez.

Versión electrónica disponible en e-Archivo:

<http://hdl.handle.net/10016/24997>

Derechos:



Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivadas 3.0 España

INDICE

PRÓLOGO	5
MARÍA DEL PILAR PÉREZ ALVAREZ. INFLUENCIA DEL PRINCIPIO CANÓNICO <i>QUI TACET, CONSENTIRE VIDETUR</i> EN LA DOCTRINA DEL SILENCIO.....	7
BARBARA BISCOTTI. SOPRAVVENIENZE, RISCHIO CONTRATTUALE, <i>LITORA</i> E CONCESSIONI, TRA DIRITTO PRIVATO E DIRITTO PUBBLICO.	33
CLARA ÁLVAREZ ALONSO. INTERPRETACIÓN Y EQUIDAD: DE LA AEQUITAS MEDIEVAL A LA EPIKEIA ALTOMODERNA.....	79
MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA. “CUANDO LA DESIGNACIÓN DE HEREDERO NO RESULTA CLARA: SUPUESTOS Y REGLAS COMPLEMENTARIAS DE INTERPRETACIÓN TESTAMENTARIA”.....	110
M^a DEL ROSARIO DÍAZ ROMERO. "LA INTERPRETACIÓN Y LOS EFECTOS DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS EN EL SISTEMA DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO”.....	138
ISABEL SIERRA PÉREZ. “LAS REGLAS DE INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL”	156
REMEDIOS ARANDA RODRÍGUEZ. LA INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS EN EL DERECHO EUROPEO.....	170
ÁNGEL JUÁREZ TORREJÓN. LAS REGLAS DE INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS COMO REGLAS DISTRIBUIDORAS DE LA RESPONSABILIDAD POR LAS DECLARACIONES	190
JOSÉ IGNACIO HERCE MAZA. <i>EL DOCTOR EXIMIUS: ANTIGUAS Y NUEVAS DOCTRINAS EN LA INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS.</i>	202

“LAS REGLAS DE INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL”

ISABEL SIERRA PÉREZ³⁷¹

Profesora titular de Derecho civil UAM

Como señala Leyva Saavedra, "toda declaración de voluntad expresada mediante palabras precisas de interpretación; en algunos casos esta se limitará a señalar la coincidencia entre el sentido aparente y el real; en otros, descubrirá su sentido real distinto del aparente o, en su defecto completará la expresión insuficientemente desarrollada en su tenor literal o lo hará valer frente a situaciones nuevas, no previstas en el contrato".

Es evidente que para saber si el contenido aparente coincide con el real tenemos previamente que conocer el contenido real de la declaración de voluntad, es decir cuál era la voluntad de quien emitió la declaración. Tratándose de contratos el contenido aparente será el que se deduce de la literalidad de dicho contrato, mientras que la voluntad real habrá que buscarla, no en la de cada uno de sus contratantes sino en la voluntad conjunta de ambos.

Lo que de esto se desprende es que, por claro que nos parezca el contrato en cuanto a su redacción, siempre tendremos que indagar cuál era la voluntad conjunta de los contratantes, pues sólo de ese modo podemos decir que coincide con la voluntad declarada.

En el artículo 1281 CC, el primer párrafo dice: "si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido

³⁷¹ baitasierraperez@gmail.com

literal de sus cláusulas". Este párrafo se dice que consagra el principio "in claris non fit interpretatio" ya que ante unos términos claros parece que lo que en un primer momento se deduce de ellos no puede ser otra cosa que la voluntad de los contratantes. Pero aunque esto puede ser cierto en muchos casos, podemos encontrarnos también en situaciones en las que aunque aparezca clara la literalidad del contrato, encontramos otros indicios que nos hacen ver una voluntad contractual que no resulta del todo acorde con la literalidad. Por ello, puestas de manifiesto, por alguna de las partes, pruebas suficientes de que la voluntad no coincide con la literalidad, habrá que pasar a una interpretación del contrato. En este sentido, la STS de 16 de junio de 2005 nos dice que "La doctrina jurisprudencial, aun partiendo de la base de afirmar como indiscutible, al interpretar dicho precepto, la preferencia del sentido literal de los términos de un contrato en caso de una claridad esencial, sin embargo la matiza en el sentido de la obligación de tener en cuenta otros datos, como es el de la conducta completa de los contratantes, constituida por sus actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato, y aquí hace entrar en juego el artículo 1282 de dicho Código para conocer su voluntad". También la STS de 4 de octubre de 1993, manifiesta que cuando surjan dudas fundadas sobre la verdadera intención de los contratantes, el órgano judicial que lleve a efecto la labor exegética no puede detenerse en la mera literalidad de los términos del contrato, por claros que éstos le parezcan, sino que han de indagar lo verdaderamente querido o intención evidente de los contratantes, acudiendo para ello a los demás medios hermenéuticos que le brinda el ordenamiento jurídico, uno de los cuales es atender a los actos coetáneos y posteriores del contrato (artículo 1282 del Código).

Esto significa que el órgano judicial que lleve a efecto la labor exegética no puede detenerse en la mera literalidad de los términos del contrato, por claros que éstos le parezcan, si no que ha de indagar lo verdaderamente querido o la intención evidente de los contratantes, acudiendo para ello a los demás medios hermenéuticos que le brinda el ordenamiento jurídico, uno de los cuales es atender a los actos coetáneos y posteriores del contrato.

El segundo párrafo de este mismo artículo señala que "si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquellas". En este segundo párrafo ya no nos habla de que las palabras son claras, sino que son contrarias a la intención de los contratantes, lo cual no viene sino a corroborar lo que decíamos en el párrafo anterior: que conocida la voluntad de los contratantes por

pruebas distintas a la redacción del contrato prevalecerá esta sobre la redacción.

Todo esto nos lleva a una clara conclusión, que es necesario descubrir cuál es la voluntad de los contratantes para interpretar el contrato. Nosotros vamos a ocuparnos de ver la forma de descubrir esa voluntad a través de las actuaciones de los propios contratantes. Es el artículo 1282 el que marca que esta es la línea a seguir cuando nos dice que "para juzgar de la intención de los contratantes deberá atenderse principalmente a los actos coetáneos y posteriores al contrato". Naturalmente no es esta la única forma de llegar a descubrir la voluntad de los contratantes pero es la primera señalada por el propio código y la que nosotros tratamos de estudiar.

Este artículo nos habla únicamente de la voluntad manifestada por los contratantes en los actos coetáneos y posteriores al contrato, pero entiende la doctrina que al anteponer el término "principalmente" no está descartando que tal voluntad no pueda encontrarse estudiando las actuaciones previas al contrato, se trata de descubrir la intención común de los contratantes a través de cualquiera de sus actuaciones. Así se recoge en otros ordenamientos jurídicos como el italiano (artículo 1362) en el artículo 4 de los principios UNIDROIT sobre contratos comerciales internacionales; el apartado uno del artículo 5:101 de los principios de Derecho Europeo de los contratos y el primer párrafo del artículo 1278 de la Propuesta de Modernización del Derecho de obligaciones de la Comisión de Codificación de 2009 (STS de 8 mayo 2012).

Descubrir cuál fue la voluntad de los contratantes es importante para resolver los conflictos que se plantean en el momento de la ejecución del contrato cuando las partes no están de acuerdo en cuáles fueron las obligaciones concretas que cada uno de ellos asumió. El juez, en la resolución de estos conflictos debe aplicar de forma obligatoria las normas que el ordenamiento jurídico establece para la interpretación de los contratos. La sentencia de 2 de junio de 2011 nos dice: " Como hemos destacado en la sentencia 639/2010, de 18 de octubre - y en las que en la misma se citan - los artículos 1.281 a 1.289 del Código Civil no contienen meras reglas lógicas o de buen sentido que se pongan a disposición del intérprete para que libremente se sirva o no de ellas en la búsqueda de la llamada voluntad contractual, sino verdaderas normas jurídicas de las que necesariamente debe hacer uso. Razón por la que la infracción de dichas normas abre el acceso a la casación".

No obstante, siempre teniendo en cuenta que tal como señala la sentencia de 11 marzo de 2003 " la interpretación de los contratos es facultad privativa de los Tribunales de instancia y prevalece a menos que se demuestre que es ilógica o absurda, o se impugne el error sufrido por aquélla, pero sin que pueda pretenderse sustituir por el criterio del recurrente la interpretación realizada y no es revisable en casación a menos de que sea ilógica o contraria a derecho.

Pero estos artículos no serán de aplicación en los contratos verbales ya que no se puede comprobar la literalidad del contrato. La STS de 22 de junio de 2011, señala como el recurrente, tras citar como normas violentadas las de los artículos 1281, 1282 y 1283 del Código Civil, incluso admitió que el primero de ellos no era aplicable al litigio, al tratarse de un contrato verbal. Lo que es cierto, aunque no tanto por no constar el contrato por escrito, sino por haber llegado los Tribunales de las instancias a identificar la común voluntad de los contratantes sirviéndose, no de declaraciones, si no de actos concluyentes de ambos. También la sentencia de 19 febrero 2003 nos dice que es doctrina reiterada de esta Sala, la que determina que se debe aplicar el artículo 1282 del Código Civil partiendo de la existencia de un contrato escrito a interpretar. También se ha declarado que este artículo no es aplicable a la interpretación de contratos verbales de términos ignorados.

Pero también resulta importante el conocimiento de la voluntad conjunta para calificar el contrato y aplicar la normativa establecida para el contrato realmente querido, aunque quede encubierto bajo la apariencia de un contrato distinto. En estos casos nos encontramos ante un contrato en el que los términos suelen ser bastante claros, ya que en ellos tienen los propios contratantes especial cuidado en ocultar lo realmente querido y que la apariencia del contrato sea la de aquel que pretenden simular. En la sentencia de 28 mayo 1990 las partes pretenden encubrir un contrato de compraventa de bienes muebles a plazos simulando un contrato de arrendamiento financiero. Dice: "La verdadera intención de los contratantes al celebrar el contrato fue la de otorgar un contrato de compraventa de bienes muebles a plazos, como se pone de manifiesto de los actos coetáneos y posteriores de aquellos, que aparecen acreditados en autos. Al no apreciarlo así la sentencia de la Audiencia ha infringido las normas de interpretación contractual de los arts. 1281, párrafo segundo, y 1282 del Código Civil. El tribunal deduce la intención de los contratantes porque la fijación del valor residual del bien resultaba excesivamente bajo e incluso inferior a las cuotas mensuales

establecidas en el arrendamiento financiero.

La interpretación de los contratos a través de las actuaciones de los contratantes, en la mayoría de los casos se hace a través de actuaciones coetáneas y posteriores a los mismos. Resulta por ello interesante ver qué tipo de actuaciones son consideradas relevantes por los Tribunales y cada uno de estos momentos.

ACTUACIONES COETÁNEAS.

En estas actuaciones se trata de determinar cuál era la voluntad de las partes al introducir la cláusula que es objeto del litigio. Resulta interesante en este sentido la STS de 4 abril 2011, en ella el litigio surge entre dos empresas, una de las cuales ha adquirido una empresa filial de la otra con el compromiso de mantener la totalidad de los puestos de trabajo de trabajadores con discapacidad, como mínimo durante tres años. Para garantizar el cumplimiento la empresa adquirente emite un aval ejecutable al primer requerimiento. Antes del cumplimiento de este plazo y a través de un ERE se solicita y ejecuta la extinción de la totalidad de los contratos de trabajo de toda la plantilla de la empresa. La empresa vendedora ejecuta inmediatamente el aval y la compradora presenta demanda pidiendo la devolución de la cantidad correspondiente por entender que no ha habido incumplimiento de la estipulación, o en su defecto que se modere a la cantidad en proporción a los días que se mantuvieron los puestos de trabajo de las personas discapacitadas. La sentencia de primera instancia calificó la estipulación como de carácter esencial, y desestimó la demanda de devolución de la cantidad percibida por la ejecución del aval. La Audiencia afirma la existencia del incumplimiento del objetivo pactado, pero mantiene la inimputabilidad del incumplimiento al ser debido a la evolución del mercado sin que se hubiese acreditado defectuosa gestión de la empresa e interpreta la cláusula discutida como la prohibición de sustituir a trabajadores discapacitados por otros que no lo sean.

El recurso de casación del litigio quedó centrado en declarar si la extinción de la totalidad de los puestos de trabajo y el cese de la actividad constituían un incumplimiento según el tenor de la cláusula, no en que el incumplimiento fuera o no culpable. Se señala que "no hay duda que se ha producido una resolución de los contratos de trabajo de la totalidad de la personas que componían la plantilla de la sociedad adquirida, y que por lo tanto al menos objetivamente se ha producido un

incumplimiento de la cláusula contractual en cuanto pretendía el mantenimiento de los puestos de trabajo durante un período de tres años a partir de la fecha del contrato" , sin que se haya identificado elemento interpretativo alguno que permita sostener que tal pacto u obligación de resultado deba entenderse en el sentido de que lo realmente querido fue "no sustituir" trabajadores discapacitados por otros que no lo fuesen . Y esto es así porque tal interpretación chocaría con el hecho de que se detalla el número de trabajadores discapacitados existentes en la empresa, que esta pertenecía al entorno de la Fundación ONCE y que la empresa adquirente suscribió un pacto parasocial de asunción de la gestión de la empresa transmitente. Todos estos actos coetáneos con el contrato de transmisión de la sociedad sirven para interpretar, en este caso, la cláusula discutida.

En la sentencia de 5 diciembre 2009 se trata de un contrato de promesa bilateral de compraventa. En ese momento los apartamentos estaban ocupados por un tercero, pero la oferta de la parte vendedora fijaba un precio en el que se expresaba que correspondía a dichos apartamentos libres de cargas y arrendamientos. Llegada la fecha del otorgamiento de la escritura, los apartamentos estaban ocupados por un tercero, y ello se reflejó en el contrato, por lo cual la compradora deniega el otorgamiento de la escritura, alegando el incumplimiento del pacto existente y reclama la devolución de la cantidad adelantada. La parte vendedora se opone a ello. La STS interpreta que "En la oferta inicial que la compradora hace a la vendedora, se indica que el precio era de 225 millones, "libre de cargas y arrendatarios", con lo que la actora estaba uniendo el precio al hecho de que los apartamentos estuviesen libres de cargas y arrendatarios, y esta realidad negocial, por su importancia, no puede ser soslayada en los actos posteriores de las partes, salvo que exista una declaración o un pacto muy específico en sentido contrario". Como vemos, concede a la oferta contractual un valor significativo a la hora de establecer la voluntad conjunta de las partes.

En la sentencia de 13 febrero 2007 se presentan dos negocios coetáneos que se interpretan como dependientes el uno del otro, la nulidad de uno supone también la del otro. Los hechos acaecidos podemos resumirlos de la siguiente forma: doña A compra a don B una parcela rústica con vivienda chalet por un precio total de 9 millones, el vendedor confiesa recibir en el acto la cantidad de 8 millones quedando pendiente el pago del resto en el momento de la firma de la escritura pública. En una cláusula de este contrato se establece que el suministro eléctrico sería por cuenta de la parte compradora.

En la misma fecha doña A como vendedora y don B como comprador suscriben otro contrato por el que la primera transmitiría al segundo una finca de viñedos por un precio de 9 millones. Posteriormente doña A es advertida de que la finca adquirida es de suelo no urbanizable, que la vivienda carece de licencia de obra y no es legalizable y que no se otorgan permisos y licencias para suministro de energía. Doña A presenta demanda pidiendo la resolución del contrato de compra y simultáneamente el contrato de venta del viñedo.

La sentencia de la Audiencia recurrida declara la nulidad simultánea de ambos contratos y en el recurso de casación don B alega la falta de aplicación el artículo 1281. La STS desestima el recurso razonando que "No prescinde (la Audiencia) del elemento gramatical o literal en la interpretación de ambos contratos suscritos en fecha 15 de julio de 1995, sino que parte de la evidente conexión entre ambos para considerar que la ineficacia del primero ha de llevar consigo igualmente la del segundo, pues no se trata – como sostiene la parte recurrente– de dos contratos autónomos que merezcan una consideración aislada, sino que el segundo no se habría celebrado sin el primero. Así lo deduce acertadamente la Audiencia teniendo en cuenta el carácter coetáneo de ambos negocios motivado por la circunstancia de que doña A carecía de metálico suficiente para abonar el precio del primero. En consecuencia se han aplicado correctamente por la Audiencia las normas de hermenéutica contractual tras la averiguación de la intención de los contratantes que, lógicamente, se desprende de los actos coetáneos de los mismos al celebrar simultáneamente ambos negocios que han de ser interpretados en su conjunto".

También encontramos sentencias en las que tras analizar el contenido del contrato y las actuaciones de las partes, el Tribunal declara que es acorde la literalidad y la voluntad. Así en la sentencia de 30 octubre 2002 se trata de dilucidar si en un contrato de arrendamiento el arrendatario es una persona física o si ésta actuaba como representante de una persona jurídica de la que en ese momento era administrador. En dicho contrato y a lo largo de todo el clausulado se nombra como arrendatario a la persona física pero entre guiones a su lado aparece el nombre de la sociedad. En el momento de otorgarse el contrato de arrendamiento la sociedad estaba perfectamente constituida e inscrita en el registro mercantil. La STS señala que: "Con este dato no discutido, al tiempo de otorgarse el arrendamiento la sociedad, era entidad mercantil dotada de personalidad jurídica plena para otorgar y celebrar contratos, de conformidad

al artículo 7 de la Ley de Sociedades Anónimas y, por ello, arrendar el local de negocio que se discute. No lo hizo así, ya que, no obstante ser el recurrente administrador solidario de la compañía, compareció por sí, sin referencia alguna a tal condición, por lo que el hecho de que en el documento se incluyera la sociedad, sin atribuirle actividad negociadora alguna, resulta dato meramente testimonial e informativo, carente de intensidad jurídica para poder llegar a la conclusión de que quien efectivamente contrató fue la sociedad y no el propio recurrente que actuó en todo momento en su nombre propio".

La intención de las partes resulta así relevante desde el momento en que el recurrente, pudiendo hacerlo, en su condición de administrador solidario, para nada contrató en nombre de la Sociedad.

ACTUACIONES POSTERIORES

Las actuaciones posteriores al contrato tenidas en cuenta normalmente en la resolución de los conflictos son principalmente las que tienen relación con la ejecución del propio contrato.

En la sentencia de 2 marzo de 1998 se trata de calificar una cláusula incluida en un contrato de compra-venta de un edificio. En esta escritura se estipula que la parte compradora asumía las deudas que allí se especificaban y entre ellas no se encontraba la obligación que el vendedor tenía frente a terceros, referida a la venta de algunos de los apartamentos de la edificación que era objeto de transacción. Uno de estos compradores reclama el cumplimiento de su contrato. La STS estima que " si bien es cierto ese silencio de la escritura, no lo es menos que la prueba testifical valorada por la Audiencia da como resultado que la intención de las partes fue que la recurrente asumiese los contratos celebrados con adquirentes de viviendas en el edificio en construcción que se vendía. Ello indica que la literalidad del contrato no recogía esa asunción, por lo que no puede prevalecer frente a una probada voluntad en contrario. Esta voluntad se demuestra, según la prueba testifical, en que la recurrente otorgó escritura pública en favor de algunos compradores del transmitente o les devolvió el precio que llevaban pagado.

En la sentencia de 8 marzo 2000 se discute sobre la claridad de una cláusula incluida en un contrato entre una discográfica y un grupo musical. La cláusula en

cuestión hace referencia a la duración del contrato que en un principio se fija en un año con la posibilidad de una prórroga de igual duración. Pero como señala el TS " La cláusula en cuestión, examinada en sí misma en su propia literalidad dista mucho de ser clara y salvo lo referente a la duración del contrato en su inicio y fin o vencimiento, toda su redacción sume en perplejidades y conjeturas al intérprete. A continuación parece que el contrato está sometido a una prórroga de un año, pero los plurales añadidos en paréntesis con adición de la «S» siembran la duda de tal hermenéutica. Por otra parte, si prescindiendo de ello se juzgara que se trata de una sola prórroga, el término «sucesiva» (o sucesivas), la referencia a «cada una» y, sobre todo, el inciso final referido a «cualquiera de sus prórrogas», lleva a la conclusión de la pluralidad de éstas y a su posible sucesión, sin limitación". Esta falta de claridad en la que llevó al tribunal de instancia y a la Audiencia a buscar cuál fue la intención de las partes a través de los actos coetáneos y posteriores de los contratantes. Queda aprobado que la redacción del contrato fue llevada a cabo en su totalidad por la casa discográfica a la que se deberá su oscuridad. El grupo musical, tras una primera prórroga denunció la finalización del contrato y la discográfica se opuso señalando que claramente de él se desprendía que la voluntad de las partes era que hubiese varias prórrogas. Por todo ello los tribunales entendieron que la voluntad conjunta de las partes no suponía sucesivas prórrogas.

ACTUACIONES ANTERIORES

En la sentencia de 2 mayo 2012 se destacan los siguientes hechos:

1) El 22 de septiembre de 2003 los accionistas de una compañía de Impresiones Gráficas suscribieron con don Luis y don Adolfo una declaración de intenciones de compra del 35% de las acciones y concesión de una opción de compra del 55%.

2) El 17 de Marzo de 2004 los accionistas de Impresiones Gráficas por un lado, y don Luis y don Adolfo, por otro, suscribieron un "contrato de inversiones" en documento privado, por el que se modificaba en ciertos extremos la declaración de intenciones y se otorgaban dos opciones de compra sucesivas sobre las acciones de Impresiones Graficas, la primera sobre el 35% y otra sobre el 65%.

3) En el expresado contrato de inversiones los vendedores garantizaban la veracidad del balance auditado cerrado a 31 de Diciembre de 2002 y el provisional de 31 de diciembre de 2003, asumiendo las contingencias y situaciones generadas con

anterioridad a la efectiva formalización de la compraventa del 35% de las acciones, con expresa previsión referida a un litigio pendiente con un tercero.

4) Por escritura de 21 de abril de 2004 los inversores-compradores, adquirieron el 35% de las acciones de Impresiones Gráficas y elevaron a escritura pública el contrato de opción de compra sobre el resto de acciones (65%).

5) Por escritura de 13 de Julio de 2004 los inversores, ejercitaron el derecho de opción de compra sobre el restante 65% de las acciones de Impresiones Gráficas.

6) Con posterioridad a la compraventa de 21 de abril de 2004 se constataron contingencias en la contabilidad de Impresiones Gráficas anteriores a 21 de abril de 2004, por importe de 1.248.934 euros.

7) constataron las contingencias la compradora de las acciones suspendió el pago de las mismas. Pago que exigieron los vendedores.

8) los compradores hicieron valer la aparición de una contingencia en la contabilidad y haciendo la liquidación correspondiente pretendían que su deuda se descontase del valor de dicha contingencia. (€ 950. 233).

La sentencia de la primera instancia declaró la existencia de una contingencia evaluable tan solo en 64.396 euros, por entender que los inversores-compradores conocían "la situación real de la sociedad".

La sentencia de la segunda instancia entendió que los inversores-compradores no conocían la situación real de la sociedad ya que en el momento de la compra del 35% de las acciones nada más tenían la información facilitada por los accionistas- vendedores, y, revocando la sentencia del Juzgado, previa liquidación, condenó a los accionistas vendedores a pagar la cantidad de 950.233,09 euros.

La STS, tras detenerse en demostrar que para conocer la voluntad de los contratantes pueden emplearse los actos previos al contrato , señala que " En el caso enjuiciado, no es dudoso que los contratantes, a fin de evitar malentendidos, pueden prever de forma expresa la ineficacia de los actos anteriores o formular precisiones sobre su alcance -en este sentido, el apartado 3 del art. 2:105 de los principios de Derecho europeo de los contratos dispone que "las declaraciones anteriores de las partes

pueden utilizarse para interpretar el contrato.

Esto es lo acontecido en el caso enjuiciado en el que los contratantes estipularon que "debido al hecho de que los inversores firmarán el presente contrato basándose en las informaciones facilitadas por los accionistas, éstos responderán de forma solidaria, personal e ilimitada, de todos los daños y perjuicios producidos a consecuencia de la falsedad de las informaciones facilitadas a los inversores y sus asesores en el procedimiento de negociación del presente Contrato", lo que no puede ser interpretado sino en el sentido de que los litigantes estipularon que todos los actos previos - singularmente el "memorándum" y las "due diligence"- carecían de eficacia susceptible de variar el recto significado de lo expresamente manifestado.

Nos encontramos en esta primera sentencia estudiada con un caso en el que, tras declarar el Tribunal Supremo que los actos previos al contrato sirven para la interpretación de lo pedido por las partes, una de las cláusulas del propio contrato pone de manifiesto la voluntad de que tales actos carecen de relevancia, ya que en él se reconoce que la información de los compradores procede únicamente de la parte vendedora, la cual resultará plenamente responsable de cualquier contingencia sobrevenida.

En la sentencia de 9 febrero 1981 se estudia el caso de una urbanización construida en dos fases, la primera constituida por apartamentos y la segunda por chalet de mejor calidad y mayor extensión. Nada más iniciar la primera fase se empezó a hacer publicidad por medio de anuncios en los que se incluía la existencia de una piscina para adultos otra para niños, zonas de agua y zonas verdes, por lo tanto los compradores sabían lo que compraban y conocían los elementos comunes.

En los contratos no se hacía constar nada más que la adquisición de las partes privativas por lo que los promotores quieren hacer valer que son únicamente estas las que se adquieren a través del contrato.

Presentada la demanda por parte de los compradores, alegan los vendedores que los contratos son suficientemente claros y por tanto es de aplicación el artículo 1281 y no es necesario acudir a una interpretación basada en el artículo 1282. La primera instancia estima la demanda y reconocida esta es confirmada por la Audiencia.

El Tribunal Supremo señala que "los contratos que han dado origen a la litis generadora de este recurso no son claros, dejando duda sobre la intención de los contratantes de lo que su objeto comprende, como se indica en el precedente Considerando, claro es que resulta correcto, como ha efectuado la Sala sentenciadora de instancia, acudir al módulo interpretativo tanto de los actos coetáneos y posteriores, que autoriza el invocado art. 1282 del C. Civ., como incluso a los anteriores, que este precepto no excluye, como tampoco lo hace de todas las circunstancias que puedan contribuir a la acertada investigación de la voluntad de los otorgantes, en cuanto sirvan para explicar la génesis del contrato y hasta los motivos de su celebración, toda vez que la expresión «principalmente» que el referido artículo contiene, da adecuada cabida a esa amplia indagación de la voluntad contractual, según tiene reconocido este Tribunal". Continúa diciendo que: "se deduce de lo expuesto en los dos anteriores Considerandos, que los contratos de que se viene haciendo examen comprenden no estrictamente los pisos y chalets vendidos comprendidos en la urbanización nominada «Residencial San José», sí no que también alcanzan a la zona deportiva, y concretamente a la piscina a ella adscrita, produce como lógica consecuencia que la Sala sentenciadora de instancia, en contra de lo apreciado por el tan meritado recurrente, realizó la deducción interpretativa de los relacionados actos anteriores, coetáneos y posteriores que conduce a acoger en las referidas enajenaciones la indicada zona deportiva, y en su consecuencia la expresada piscina, derivado de los hechos demostrados por el aspecto de que la pública oferta de venta lo comprendía, conducente al enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano, dado que lo que sirvió de público y general ofrecimiento indudablemente, y en tanto no se excluya expresamente, es comprendido en lo contratado con base a esa oferta.

La sentencia 16 junio 1992 es un litigio presentado por comprador y vendedor de un local comercial para dilucidar si el precio se pactó por metros cuadrados, lo que sostiene la parte compradora, o fue un precio alzado sostenido por el vendedor. La Audiencia estimó la demanda.

Poniendo en relación el contrato de venta litigioso, instrumentado mediante documento privado de fecha 20-6-1984 y firmado, como vendedor en el que no se especifica la extensión superficial del local vendido (local comercial núm. 1, Bloque XIII, Portal B, de la Urbanización «Puebla Lucía», de Fuengirola). Si no solamente se expresa su precio de cinco millones seiscientos ochenta y ocho mil (5.688.000) pesetas,

con un documento o escrito anterior de propuesta de venta (extendido en papel con membrete del vendedor firmado por éste), en el que se expresa: «OBJETO DE VENTA: Local Comercial núm. 1, del Bloque XIII. Superficie útil: 56 m². Precio 100.000 ptas./m²», la sentencia aquí recurrida interpreta el mencionado contrato en el sentido de que la intención común de los contratantes fue la de realizar una venta inmobiliaria, con expresión de su cabida -56 metros cuadrados útiles- y a razón de un precio por unidad de medida o número (cien mil pesetas por metro cuadrado) y no la de vender un local de 35,43 metros cuadrados útiles, como dice la demandada, por el precio alzado de cinco millones seiscientos ochenta y ocho mil (5.688.000) pesetas.

En el recurso de casación se denuncia la infracción por no aplicación del artículo 1281 y la infracción por aplicación indebida e interpretación errónea del artículo 1282. El Tribunal Supremo señala que "la entidad recurrente trata de sostener que, al ser claros los términos del contrato litigioso de fecha 20-6-1984, había que aplicar estrictamente el párrafo primero del art. 1281 del Código Civil, sin tener que acudir al 1282 del mismo Cuerpo legal, pues el referido contrato, según dice, lo que expresa es que se vende un local comercial, sin expresión de su medida, por un precio alzado de cinco millones seiscientos ochenta y ocho mil (5.688.000) pesetas. La expresada tesis impugnatoria de la recurrente no puede ser aceptada, ya que cuando de lo alegado y probado en el proceso surge la duda, planteada por una de las partes, acerca de si la verdadera intención negocial quedó o no reflejada con exactitud en la mera literalidad del contrato, el órgano jurisdiccional tiene el deber de indagarla a través de los medios exegéticos que, para ello, le brinda el ordenamiento jurídico, que es lo que ha hecho la Sala «a quo», acudiendo al art. 1282 del Código Civil, con arreglo al cual el juzgador, para conocer la verdadera intención de los contratantes, puede atender no sólo a los actos de los contratantes, coetáneos y posteriores al contrato, que dicho precepto menciona expresamente, sino también a los anteriores al mismo.

Continúa diciendo que: "La Sala de apelación, poniendo en relación el referido documento o escrito-propuesta con el contrato (en el que no se hace la más mínima referencia a la extensión del local) y considerando aquél como complementario de éste, ha obtenido la conclusión de que la verdadera intención de los contratantes fue la de comprar y vender, respectivamente, el expresado local, con una extensión superficial de cincuenta y seis metros cuadrados útiles, no por un precio alzado, sino a razón de un tanto por unidad de medida o número (cien mil pesetas por metro cuadrado), cuya

interpretación hecha por el Tribunal de apelación ha de prevalecer en esta vía casacional, sobre la interesada y subjetiva de la recurrente, ya que es doctrina reiterada de esta Sala, cuya notoriedad excusa una cita pormenorizada, la de que la interpretación de los contratos es función propia del juzgador de instancia, cuyo resultado hermenéutico ha de ser mantenido en vía casacional, a no ser que el mismo resulte erróneo, ilógico, arbitrario o vulnerador de algún precepto legal, ninguno de cuyos supuestos se da en el presente caso , pues la aludida exégesis, que esta Sala comparte, es plenamente acertada y descubridora de la verdadera intención de los contratantes.

En este caso para comprender cuál fue la voluntad de los contratantes se tiene en cuenta un documento privado firmado con anterioridad al contrato de compraventa.

En estos casos de actos anteriores al contrato tenidos en cuenta para dilucidar la voluntad de los contratantes, hemos estudiado presupuestos distintos: primero, actuaciones preliminares al contrato que los propios contratantes a redactar este excluyen voluntariamente. Esto hace, evidentemente, que las actuaciones previas no sean tenidas en cuenta para la interpretación del contrato; segundo, en el segundo caso en la emisión de publicidad y la descripción en ella contenida la que nos va a dar la clave de los motivos de la compra; tercero, en el tercer caso es un contrato privado previo al contrato de compraventa el que arroja la luz sobre la voluntad de las partes.