

# Compraventa de acciones: causa del contrato y remedios frente al incumplimiento de las manifestaciones y garantías

Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1ª, de 21 de diciembre de 2009 (JUR 2010\24346; MP: Xavier O'Callaghan Muñoz)

**Marian Gili Saldaña**

Facultad de Derecho  
Universitat Pompeu Fabra

### *Abstract\**

*Este trabajo analiza la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2009 (JUR 2010\24346). En ella se plantean dos cuestiones: por un lado, la posible incorporación de móviles subjetivos a la causa contractual y, por otro lado, los remedios aplicables frente al incumplimiento de las manifestaciones y garantías previstas en los contratos de compraventa de empresas.*

*This paper analyses the Spanish Supreme Court Decision, Civil Court, of 21 December 2009 (JUR 2010\24346). It raises two issues: firstly, the incorporation of subjective reasons to the contractual cause; secondly, the remedies for breach of representations and warranties included in share purchase agreements.*

*Title:* Share purchase agreement: contractual cause and remedies for breach of representations and warranties

*Palabras clave:* causa, móviles subjetivos, manifestaciones y garantías, doctrina del *aliud pro alio*, saneamiento por vicios o defectos ocultos, *actio quanti minoris*

*Keywords:* cause, subjective reasons, representations and warranties, *aliud pro alio* doctrine, legal warranties for hidden functional or material defects, price reduction

### *Sumario*

1. **Antecedentes de hecho**
2. **Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de Barcelona de 2 de junio de 2003**
3. **Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 11ª, de 27 de abril de 2005**
4. **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, Sección 1ª, de 21 de diciembre de 2009**
5. **La causa del contrato**
6. **Los remedios frente al incumplimiento de las manifestaciones y garantías en los contratos de compraventa de empresas**
7. **Conclusiones**
8. **Bibliografía**
9. **Tabla de sentencias citadas**

---

\* Este comentario se enmarca en la ayuda concedida dentro de la convocatoria de apoyo a las actividades de los grupos de investigación de Catalunya ("Grup de recerca en Dret Patrimonial", 2009 SGR 1535), coordinado por el Prof. Dr. Joan EGEA FERNÁNDEZ.

## 1. *Antecedentes de hecho*

El 7 de noviembre de 2001, "Grentidem, S.L." y "Sasotovi, S.A." formalizaron una escritura pública y un documento privado de compraventa que tenían por objeto la adquisición por "Grentidem, S.L." de las acciones de Isaac, Olegario, Valeriano, Florinda, Juan Alberto, Baltasar y Efraín en "Sasotovi, S.A."

Según el documento privado de compraventa, "Sasotovi, S.A." era propietaria y explotaba el Hotel Bel-Air, sito en Castelldefels (Barcelona); dicho hotel estaba libre de cargas y al corriente del pago de impuestos; el precio de la compraventa se había determinado con base en dicho hotel; y el motivo por el cual "Grentidem, S.L." había adquirido las acciones de "Sasotovi, S.A." era precisamente la titularidad de aquel edificio. Dicho documento omitía, en cambio, cualquier referencia al estado físico del inmueble.

Con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa, "Grentidem, S.L." descubrió que la estructura del hotel se encontraba gravemente afectada por aluminosis.

"Grentidem, S.L." demandó a Isaac, Olegario, Valeriano, Florinda, Juan Alberto, Baltasar y Efraín, y formuló tres peticiones, una principal y dos subsidiarias:

- En la petición principal solicitaba la declaración de que el contrato formalizado el 7 de noviembre de 2001, mediante la doble suscripción de la escritura pública y el documento privado de compraventa, tenía por objeto la adquisición del Hotel Bel-Air y de que los demandados habían incumplido dicho contrato por haber entregado el inmueble donde se ubicaba el hotel con graves deficiencias estructurales. En consecuencia, y en ejercicio de las acciones derivadas de los arts. 1101 y 1124 CC, reclamaba una indemnización de 474.215,25 € en concepto de gastos de reparación necesarios para la rehabilitación del inmueble o, en su caso, una cuantía a determinar de conformidad con las bases fijadas por el tribunal.
- En la primera petición subsidiaria solicitaba, de nuevo, la declaración de que el objeto del contrato formalizado el 7 de noviembre de 2001 era la adquisición del Hotel Bel-Air y de que los demandados habían incumplido dicho contrato por haber entregado el inmueble con graves deficiencias estructurales. Sin embargo, la indemnización de 474.215,25 € se basaba, esta vez, en el ejercicio de las acciones previstas en los arts. 1484 y 1486 CC.
- En la segunda petición subsidiaria solicitaba que, para el caso de que no pudiera prosperar la acción *quanti minoris*, se declarara que el contrato tenía por objeto la adquisición de la empresa en funcionamiento propietaria del Hotel Bel-Air y que los vendedores habían incumplido sus manifestaciones y garantías, pues no habían reflejado en el balance el pasivo consistente en los recursos destinados a la reparación de las deficiencias del inmueble. En consecuencia, y con base en el ejercicio de las acciones de garantía derivadas del propio contrato, reclamaba una indemnización de 474.215,26 €.

## **2. Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de Barcelona de 2 de junio de 2003**

El Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de Barcelona desestimó la demanda en sentencia de 2 de junio de 2003. Para el tribunal, el objeto del contrato de compraventa no era uno de los activos de “Sasotovi, S.A.”—el Hotel Bel-Air— sino la totalidad de sus acciones. Además, dado que las negociaciones habían durado prácticamente un año, la sociedad compradora conocía o podía haber conocido cuál era el estado del inmueble.

“Grentidem, S.L.” interpuso recurso de apelación contra dicha sentencia.

## **3. Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 11ª, de 27 de abril de 2005**

La Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Barcelona estimó en parte el recurso de apelación en sentencia de 27 de abril de 2005. Para la Audiencia Provincial, el contrato de compraventa tenía por objeto el inmueble donde se ubicaba el Hotel Bel-Air, pues el documento privado de compraventa de acciones de 7 de noviembre de 2001 se había integrado en la escritura pública y, por tanto, el motivo por el cual “Grentidem, S.L.” había comprado la sociedad —la explotación del hotel— y su precio habían pasado a formar parte de la causa contractual.

Por otro lado, si bien había quedado suficientemente acreditado que el inmueble estaba afectado por aluminosis, los demandados no habían conseguido probar que el comprador conociera dicha patología o que, para la fijación del precio, se hubiera tomado en consideración dicha afectación.

Como consecuencia de lo anterior, el tribunal condenó a los demandados a abonar la suma correspondiente al importe de las obras para reforzar las estructuras de las plantas baja y sótano del edificio, a determinar en fase de ejecución de sentencia, pero denegó la indemnización por las obras de sustitución de las plantas 1, 2 y 3, donde no se había detectado cemento aluminoso.

Isaac, Olegario, Valeriano, Florinda, Juan Alberto, Baltasar y Efraín interpusieron sendos recursos por infracción procesal y de casación contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona por infracción de los arts. 1281, 1101 y 1124, 1484 y 1486, y 1258 CC. Mediante Auto de 17 de junio de 2008, el Tribunal Supremo inadmitió el recurso por infracción procesal y admitió el recurso de casación.

## **4. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, Sección 1ª, de 21 de diciembre de 2009**

El Tribunal Supremo estimó el recurso de casación y confirmó la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, pues el contrato de compraventa establecía explícitamente que su objeto era la totalidad de las acciones de “Sasotovi, S.A.”:

“En el caso presente, el contrato en escritura pública de compraventa (...) expresa claramente, explícitamente, que tiene por objeto la compraventa de acciones, todas las acciones, de la entidad ‘Sasotovi, S.A.’ de que eran titulares los demandados. Por lo que la demandante ‘Grentidem, S.L.’ no compró un hotel, no adquirió la propiedad de un inmueble, el hotel no es de su propiedad, sino que adquirió una sociedad que es propietaria, entre otras cosas, del hotel. Cuando intenta reclamar por normas de la compraventa, yerra: no compró el hotel, sino la sociedad.

La compra de todas las acciones de una sociedad que significa hacerse titular de la misma, significa que todos sus bienes, derechos y obligaciones quedan bajo control y uso del adquirente, pero el propietario de éstas no es el adquirente, sino la sociedad adquirida. Por ello, no puede afirmarse que el objeto de la compraventa lo fue un hotel, ya que quedarían fuera del contrato los demás elementos patrimoniales que formaban parte del patrimonio de la sociedad adquirida” (FD 2º).

El Tribunal Supremo desestimó de este modo el pedimento principal de la demanda y la primera petición subsidiaria, pero no razonó la exclusión de la segunda.

## 5. *La causa del contrato*

El Código civil español no establece una definición de causa del contrato, aunque se refiere a ella en varias ocasiones: así, por ejemplo, el art. 1261.3 CC la califica como un requisito esencial para la existencia del contrato y, el art. 1262.1 CC, como uno de los elementos sobre los cuales debe recaer el consentimiento contractual. Los arts. 1274 a 1277 CC, que regulan específicamente esta cuestión, tampoco establecen qué debe entenderse por causa. El art. 1274 CC se limita a ofrecer tres criterios distintos para su determinación cuando señala que “[e]n los contratos onerosos se entiende por causa (...) la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, la mera liberalidad del bienhechor” [para una crítica a tales criterios véase DÍEZ-PICAZO (2007, pp. 265-266)]. Los arts. 1275 y 1276 CC regulan los efectos de los contratos sin causa, con causa ilícita y con causa falsa, respectivamente. Finalmente, el art. 1277 CC establece una presunción *iuris tantum* de existencia y licitud de la causa.

Como consecuencia de lo anterior, la doctrina y la jurisprudencia españolas han formulado tres teorías sobre la naturaleza jurídica de la causa. Para la teoría objetiva, la causa sería la función económico-social que cumple el contrato en el tráfico jurídico y, para la teoría subjetiva, el motivo determinante de la celebración del contrato [SSTS, 1ª, 26.4.1962 (RJ 1962\1709); 30.12.1985 (RJ 1985\6620); 17.2.1989 (RJ 1989\972); 22.7.1995 (RJ 1995\5597)] [véanse varias críticas a estas teorías en DÍEZ-PICAZO (2007, pp. 267-268)]. Entre ambas se situaría la teoría dualista o sincrética, que combina la causa objetiva del contrato con los motivos incorporados a la causa. De acuerdo con esta teoría, los motivos individuales –entendidos como “mera realidad extranegocial; intencionalidad subjetiva y no propia negocial”– son, por regla general, jurídicamente

irrelevantes [SSTS, 1ª, 1.4.1998 (RJ 1998\1912); 4.12.1997 (RJ 1997\8727); 21.3.2003 (RJ 2003\2762)], salvo que sean el origen o la razón –exclusiva o no– de la celebración del contrato y sean, además, comunes –esto es, conocidos– para ambas partes. También se suele exigir que sean ilícitos [a favor de la incorporación de los motivos lícitos, CLAVERÍA GOSÁLVEZ (1998, pp. 128-129)]. Esta última teoría ha sido acogida de forma mayoritaria tanto por nuestra doctrina [véanse, por todos, DÍEZ-PICAZO (2007, pp. 275-277); MARÍN LÓPEZ (2007); CLAVERÍA GOSÁLVEZ (1998, pp. 109 y ss.)] como por la jurisprudencia del Tribunal Supremo [entre otras, SSTS, 1ª, 3.2.1981 (RJ 1981\347); 11.7.1984 (RJ 1984\3939); 30.12.1985 (RJ 1985\6620); 21.11.1988 (RJ 1988\9038); 19.11.1990 (RJ 1990\8956); 4.1.1991 (RJ 1991\106); 29.3.1993 (RJ 1993\2532); 24.11.1993 (RJ 1993\9210); 11.4.1994 (RJ 1994\2787); 25.5.1995 (RJ 1995\4263)].

En la sentencia comentada, el Tribunal Supremo niega, con base en la teoría dualista o sincrética, que el móvil subjetivo consistente en la explotación del Hotel Bel-Air se haya incorporado como condición o causa del contrato de compraventa:

“La sociedad demandante quiso explotar un hotel y, de entre las varias opciones jurídicas para ello (compraventa, arrendamiento, usufructo, etc.) eligió una, que fue la adquisición de la sociedad que era propietaria del mismo. No pretenda ahora convertir su negocio de compra de las acciones de una sociedad, en el negocio jurídico de compra de un inmueble que era, entre otras cosas, propiedad de la sociedad. Y ello es lo que ha hecho la sentencia recurrida: ha valorado el móvil, lo ha elevado a la categoría de causa y ha entendido que la compraventa no era de acciones, sino de un hotel, sin aclarar lo que pasaba con los demás elementos que no eran hotel. Y, salvo los casos excepcionales en los que el móvil se integra en la función objetiva del negocio jurídico, caso del móvil casualizado, el móvil subjetivo es intrascendente para el derecho” (FD 2º).

## 6. *Los remedios frente al incumplimiento de las manifestaciones y garantías en los contratos de compraventa de empresas*

Las manifestaciones y garantías son el conjunto de declaraciones, creencias o predicciones sobre la compañía objeto de compraventa que realiza el vendedor a favor del comprador y cuyo principal efecto consiste en asignar al vendedor los riesgos previstos por ese conjunto de declaraciones, creencias o predicciones, con independencia de que el comprador los hubiera podido descubrir durante el proceso de *due diligence* [véanse, este sentido, GÓMEZ POMAR (2007, p. 33); HERNANDO CEBRIÁ (2005, pp. 350 y 429-430); ÁLVAREZ ARJONA (2004, p. 56); CARRASCO PERERA (2004, p. 258)].

El Derecho español no regula acciones ni remedios específicos frente a su incumplimiento, por lo que el comprador debe acudir a las acciones derivadas del propio contrato –como sucede, por ejemplo, en la SAP Barcelona 5.1.2000 (AC 2000\686) y en la STS, 1ª, 16.11.2001 (RJ 2001\9458), donde las partes parecen haber incluido cláusulas de reajuste del precio; y en las SSTS, 1ª, 18.12.1999 (RJ 1999\8979) y 11.7.2000 (RJ 2000\6683), donde se pacta el pago de una cantidad equivalente a la disminución del valor patrimonial de la empresa adquirida– y a las acciones

previstas en el Código civil, en particular, las acciones de saneamiento por evicción (art. 1475 CC) y por defectos o vicios ocultos (arts. 1484 y ss. CC), las acciones frente al incumplimiento contractual (arts. 1101 y 1124 CC), la doctrina jurisprudencial del *aliud pro alio*, y las acciones de nulidad por dolo causal, incidental o *in contrahendo* (arts. 1269 y 1270 CC).

El comprador suele preferir la indemnización de daños o perjuicios o el reajuste del precio a la resolución o nulidad del contrato [véanse, en este sentido, las SSTs, 1ª, 12.3.1999 (RJ 1999\2144); 30.6.2000 (RJ 2000\6747); 19.1.2001 (RJ 2001\1320); 3.12.2003 (RJ 2003\8520); 19.7.2004 (RJ 2004\4387); 1.9.2006 (RJ 2006\6065), 20.11.2008 (RJ 2009\283), así como la analizada en este comentario de 21.12.2009 (JUR 2010\24346)]. Como señala GÓMEZ POMAR (2007, p. 34): “[e]n el caso de una compraventa de empresa, el remedio resolutorio puede resultar costosísimo en la práctica, dada la complejidad de deshacer una operación de adquisición en muchas circunstancias. En ocasiones nada infrecuentes, puede ser, sin más, inviable (...). Pero incluso aunque la vuelta atrás en la operación fuera factible, los altos costes desaconsejan, en línea de principio, que el sistema jurídico acuda al remedio resolutorio. De hecho puede ser una poderosa vía al comportamiento oportunista post-contractual del comprador, pero también del vendedor. (...) El uso estratégico del remedio resolutorio, por los costes que su ejercicio efectivo puede generar, es en la compraventa de empresas un riesgo con mucha frecuencia inasumible. Por ello es recomendable restringir razonablemente su uso por parte del comprador, y rechazar con firmeza su (...) alegación como medio de defensa por parte del vendedor frente a una reclamación de daños y perjuicios del comprador fundada en el art. 1101 CC. El dinero es un remedio socialmente más barato que una reestructuración societaria”.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo en esta sede puede agruparse en dos constelaciones de casos. Por un lado, aquéllos en los que el Tribunal debe interpretar algunos de los términos previstos en las cláusulas de manifestaciones y garantías –“resultado de la cuenta de explotación del ejercicio 1987” [STS, 1ª, 12.3.1999 (RJ 1999\2144)], “contingencia sustancial” [SSTS, 1ª, 18.12.1999 (RJ 1999\8979) y 11.7.2000 (RJ 2000\6683)], “realidad de la situación financiera y patrimonial” y “situación económica, financiera y patrimonial” [STS, 1ª, 16.11.2001 (RJ 2001\9458)], “pasivo oculto” [SSTS, 1ª, 3.12.2003 (RJ 2003\8520) y 11.6.2008 (RJ 2008\3561)], “cliente” [STS, 1ª, 19.7.2004 (RJ 2004\4387)], “resultado de las auditorías” [STS, 1ª, 1.9.2006 (RJ 2006\6065)]–. Por otro lado, aquéllos en los que debe determinar si se ha producido un cumplimiento defectuoso o un incumplimiento definitivo del contrato –SSTS, 1ª, 30.6.2000 (RJ 2000\6747); 19.1.2001 (RJ 2001\1320); 20.11.2008 (RJ 2008\283); 21.12.2009 (JUR 2010\24346)–. En relación con esta segunda constelación, los pronunciamientos del Tribunal Supremo no son uniformes: si bien en algunos casos –SSTS, 1ª, 30.6.2000 (RJ 2000\6747) y 19.1.2001 (RJ 2001\1320)– ha aplicado la doctrina del *aliud pro alio*, en otros –STS, 1ª, 20.11.2008 (RJ 2009\283)– ha recurrido al régimen del saneamiento por vicios ocultos. En la sentencia comentada, el Tribunal Supremo omite un pronunciamiento sobre la segunda petición subsidiaria, esto es, sobre el posible incumplimiento de las manifestaciones y garantías previstas en el contrato de compraventa de acciones y, de este modo, deja pasar la oportunidad de arrojar un poco de luz sobre esta cuestión.

### 6.1. Doctrina del *aliud pro alio*: análisis de las sentencias del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de 30 de junio de 2000 (RJ 2000\6747) y de 19 de enero de 2001 (RJ 2001\1320)

La doctrina jurisprudencial del *aliud pro alio* encuentra su fundamento en el art. 1166 CC: “[e]l deudor de una cosa no puede obligar a su acreedor a que reciba otra diferente, aun cuando fuere de igual o mayor valor que la debida”. Se entrega, pues, una cosa diversa cuando hay pleno incumplimiento por inhabilidad del objeto y consiguiente insatisfacción del comprador, esto es, cuando la falta –ontológica o funcional– en las cualidades del bien entregado es tan grave que se puede equiparar a un incumplimiento contractual. Asimismo, el Tribunal Supremo incluye aquellos casos en los que, produciéndose una identidad objetiva y natural, la prestación ofrecida es inhábil en relación con el objeto o inidónea para cumplir las finalidades o intereses del acreedor cuando éstos han sido conocidos por el deudor [sobre la elaboración jurisprudencial de la doctrina del *aliud pro alio* pueden verse PRATS ALBENTOSA (1992); ORTÍ VALLEJO (1996); VERDA Y BEAMONTE (1999), y más recientemente ORDÁS ALONSO (2009); asimismo, véanse, entre otras, las SSTs, 1ª, 14.1.2010 (JUR 2010\33363), 20.11.2008 (RJ 2009\283), 22.10.2007 (RJ 2007\8094)].

El Tribunal Supremo aplica la doctrina del *aliud pro alio* en las SSTs, 1ª, 30.6.2000 (RJ 2000\6747) y 19.1.2001 (RJ 2001\1320): en el primer caso, el demandado había ocultado que la compañía objetivo carecía de la licencia municipal necesaria para poder llevar a cabo sus operaciones y, en el segundo, que adeudaba a la autoridad tributaria unas determinadas cantidades por impuestos impagados.

#### 6.1.1 Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de 30 de junio de 2000 (RJ 2000\6747)

El 5 de febrero de 1985, el Estado español vendió a “Samsonite Corporation” la totalidad de las acciones de “Marroquinería Industrias Tauro, S.A.”, empresa que había adquirido tras la expropiación de “Rumasa”. De acuerdo con la cláusula cuarta del contrato de compraventa, “Marroquinería Industrias Tauro, S.A.” contaba “(...) con todas las facultades, licencias, permisos y autorizaciones (de índole gubernativa y de otro tipo), necesarios para poseer y explotar su patrimonio y para desarrollar sus negocios y actividades, tal y como lo viene haciendo hasta ahora”. Poco después de la celebración del contrato, “Samsonite Corporation” descubrió que “Marroquinería Industrias Tauro, S.A.” carecía de licencia de apertura, por lo que tuvo que asumir las obras de adaptación exigidas para obtener dicha licencia.

“Samsonite Corporation” demandó al Estado español, representado por la Dirección General de Patrimonio del Estado, por infracción de los arts. 1101, 1106, 1107, 1124 y 1484 CC, y solicitó una indemnización de 540.835,44 € por los gastos, daños y pérdidas sufridos como consecuencia de la inexactitud e incumplimiento de las manifestaciones y garantías previstas en el contrato.

El Juzgado de Primera Instancia núm. 63 de Madrid (9.9.1993) estimó en parte la demanda y condenó al Estado español al pago de una suma que cubriera los derechos municipales de otorgamiento de la licencia de apertura y los gastos de acondicionamiento de dicho edificio. Dicha cuantía se determinaría de acuerdo con las bases previstas en el fundamento jurídico 5º de la sentencia y con referencia a la legalidad vigente en 1965.

La Audiencia Provincial de Madrid (Sección 21ª, 14.6.1995) estimó en parte el recurso de apelación interpuesto por “Samsonite Corporation” y condenó al Estado español a abonar el

valor de las obras necesarias, los honorarios de los profesionales y el valor de las tasas municipales y administrativas para obtener la licencia, todo ello referido a fecha 12 de abril de 1989, de acuerdo con las bases fijadas en el fundamento jurídico 3º de la sentencia.

El Tribunal Supremo desestimó el recurso de casación interpuesto por el Abogado del Estado. La situación rebasaba el régimen aplicable a los vicios ocultos y, por tanto, debían aplicarse los remedios frente al incumplimiento contractual por insatisfacción objetiva en la parte compradora:

“El saneamiento por vicios ocultos que el artículo 1484 impone al vendedor, se proyecta directamente a la cosa específica enajenada, que adolece de defectos o imperfecciones desconocidas por el comprador. En el caso de autos se trata de licencia municipal ocultada (...) y, por tanto, más que relacionarse la cosa, se está refiriendo a actividad o conducta precontractual del Estado vendedor, que resultó omisiva, al no haberse preocupado de constatar si se había concedido la licencia, lo que resultaba fácil y posible con la simple consulta a las oficinas municipales (...). [S]e está ante situación que rebasa la propia de los vicios ocultos, para presentarse como efectivo incumplimiento del contrato, dada la intensidad y desembolsos económicos que se requieren para la obtención de la licencia administrativa (...). El incumplimiento opera en este caso por insatisfacción objetiva en la parte compradora, con trascendencia en la inhabilidad del objeto, en este caso jurídica. Se trata de vicio que existía en el momento de la contratación, y ello posibilita la sanción de los artículos 1101 y 1124 del Código Civil (...)” (FD 1º).

Además, el Estado había actuado de mala fe, ya que debía conocer la denegación de la licencia de apertura o, al menos, contaba con todos los medios para conocerla, y de forma dolosa, pues había ocultado deliberadamente la denegación de la licencia y había ofrecido a la compradora unas garantías y seguridades inexistentes:

“[E]l Estado ya era propietario por vía expropiatoria de Industrias Tauro, SA, por lo tanto debía ser conocedor de la situación urbanística o, al menos, contaba con todos los medios aptos para tener perfecta y cabal noticia de ello, y prescindiendo decidida y voluntariamente de tal situación irregular, no adaptada a la ley, la que aparcó a su conveniencia y utilidad, vino a llevar a cabo la transmisión de todo el accionamiento de la empresa referida, expresando de modo claro y rotundo en el contrato de que ‘ni existe noticia de violación de la Ordenanza aplicable a la zona o del Código Urbanístico’.

(...) La conducta censurable del Estado no se agota en que obró sin la necesaria buena fe, ya que la sentencia sienta que concurrió dolo, (...) al ocultar deliberadamente la denegación de la referida licencia de apertura, y ofrecer a la parte compradora unas garantías y seguridades que, al ser inexistentes, maliciosamente resultaron sustraídas y autorizan a contemplar dolo incidental, que obliga a indemnizar los daños y perjuicios causados, conforme al artículo 1270 del Código Civil, en relación al 1104” (FD 2º)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Para VERDA Y BEAMONTE (2000), el vendedor había actuado con dolo *in contrahendo* y, por tanto, estaba obligado a indemnizar al comprador de buena fe de acuerdo con el art. 1486.II CC, que “(...) no contempla una acción edilicia, sino una acción de reparación que (...) encuentra encaje en el artículo 1902 del Código civil (...)”. En

6.1.2. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de 19 de enero de 2001 (RJ 2001 \ 1320)

Mediante sendas escrituras públicas de 27 de octubre y 15 de diciembre de 1989, Jenaro, Justa, Mariano, Justo y Leonor vendieron a “Fitinvest, S.A.” las acciones de “Opa Gestión Patrimonial, S.A.” (SGC). En 1990, los servicios inspectores de Hacienda levantaron unas actas que revelaban que dicha compañía adeudaba 253.752,34 € a la autoridad tributaria. Dicha deuda derivaba de la suscripción, en 1987, de un seguro de capitalización por importe de 300.506,05 €, con vencimiento en 1998, cuyos rendimientos no habían sido declarados.

“Fitinvest, S.A.” demandó a Jenaro, Justa, Mariano, Justo y Leonor por infracción de los artículos 1218, 1257, 1481, *in fine*, y 1475 CC, y solicitó que se condenara a los demandados al pago de 41.888,16 €, 4.021,97 €, 12.681,61 €, 20.090,84 €, 26.783,56 € y 27.639,98 €, respectivamente.

El Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Madrid (30.6.1993) estimó íntegramente la demanda.

La Audiencia Provincial de Madrid (Sección 8ª, 16.11.1995) estimó en parte el recurso de apelación interpuesto por Leonor, Justo, Antonio, Mariano, Justa y Jenaro, y redujo la condena de instancia en aquella suma que proporcionalmente resultaba de aplicar el 30% a que se circunscribía la condonación acordada en el procedimiento administrativo y cuya determinación se efectuaría en fase de ejecución de sentencia.

El Tribunal Supremo desestimó el recurso de casación, entre otros, por la imposibilidad de aplicar al caso el régimen del saneamiento por vicios ocultos o por evicción:

“Se trata de una obligación expresamente asumida y de la que pretenden liberarse, sin base fáctica demostrada y apoyo legal alguno, viniendo a ser indiferente, dentro del marco procesal del pleito, que hubieran intervenido o no en las actuaciones inspectoras llevadas a cabo y el momento en que descubrieron el impago del tributo que correspondía a la sociedad. (...) El incumplimiento opera por insatisfacción objetiva en la parte compradora (...), al imponérsele unos desembolsos no previstos ni asumidos contractualmente para hacer frente a la reclamación de Hacienda como consecuencia de las actas de descubierto que fueron levantadas” (FD 3º).

La sentencia objeto de este comentario no analiza la posible responsabilidad de los vendedores por el incumplimiento de las manifestaciones y garantías previstas en el contrato de compraventa de empresa y, en particular, por haber omitido en el balance el pasivo consistente en los recursos destinados a la reparación de las deficiencias del hotel. Sin embargo, cabría esperar que, como en la STS, 1ª, 19.1.2001 (RJ 2001 \ 1320), con la que presenta rasgos comunes, el Tribunal hubiera calificado dicha omisión como un incumplimiento definitivo del contrato de compraventa.

---

cambio, para REDONDO TRIGO (2009, p. 1564), “(...) será la indemnización de daños y perjuicios al comprador el remedio más oportuno ante el incumplimiento de las cláusulas de declaraciones y garantías en las compraventas de empresas (...). Esta acción de indemnización (...) estaría sustentada generalmente por la existencia de un *dolo in contrahendo* (...), lo que fundamenta una acción resarcitoria de carácter contractual normalmente por dolo incidental, *ex* artículo 1270.2 del Código civil”.

## 6.2. Régimen de los vicios ocultos: análisis de la sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de 20 de noviembre de 2008 (RJ 2009\283)

El régimen del saneamiento por vicios ocultos se encuentra regulado en los arts. 1484 y ss. CC. Se entiende por vicio o defecto una anomalía por la cual se distingue la cosa que lo padece de las de su misma especie y calidad, careciendo de las cualidades necesarias para realizar una determinada prestación, con la consiguiente inutilidad para satisfacer el interés del comprador en la celebración del contrato [SSTS, 1ª, 31.1.1970 (RJ 1970\370) y 10.9.1996 (RJ 1996\6556)]. Según la doctrina y la jurisprudencia españolas, los vicios o defectos deben cumplir tres requisitos:

- En primer lugar, los vicios o defectos deben ser graves, esto es, deben hacer impropia la cosa para el uso a que se la destina o deben disminuir de tal modo dicho uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella. El vicio debe determinar “la inutilidad total o parcial de la cosa” [STS 1ª, 10.9.1996 (RJ 1996\6556)]. Ahora bien, dicha utilidad no es la subjetiva del comprador (motivos), sino “(...) aquella que se ha incorporado al contrato, esto es, (...) aquella que viene dada por la carencia de cualidades presupuestas en la cosa por el contrato, siempre claro está que esta carencia implique una diferencia negativa del objeto real en relación con el previsto” [SAP La Coruña 30.6.1998 (AC 1998\1393)].
- En segundo lugar, los vicios o defectos deben estar ocultos. Este requisito no concurre cuando se trata de un defecto manifiesto o que está a la vista y, por tanto, es reconocible mediante la contemplación de la cosa vendida [entre otras, SSTS, 1ª, 8.7.1994 (RJ 1994\6300), 12.6.1997 (RJ 1997\4770)]; cuando el comprador debía conocerlo fácilmente mediante el empleo de una diligencia mínima por razón de su profesión u oficio; y cuando, aunque no es reconocible, el comprador lo ha conocido efectivamente. En este último caso, se presupone que el comprador habrá podido pactar el precio y, por tanto, la celebración del contrato no le habrá causado una lesión económica digna de reparación.
- Finalmente, los vicios o defectos han de existir en el momento del perfeccionamiento del contrato, con independencia de que se manifiesten con posterioridad a su celebración.

De concurrir tales requisitos, el comprador podrá optar entre el desistimiento del contrato, con abono de los gastos pagados (acción redhibitoria), o la rebaja de una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos (acción estimatoria o *quantum minoris*). Si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó, también podrá exigir una indemnización de daños y perjuicios si opta por la rescisión (art. 1486 CC). Dichas acciones se extinguirán en un plazo de caducidad de seis meses desde la entrega de la cosa vendida (art. 1490 CC).

Las dificultades en la aplicación del régimen del saneamiento por vicios ocultos harán que, por lo general, no sea el comprador, sino el vendedor, quien invoque esta vía para intentar exonerarse de responsabilidad [GÓMEZ POMAR (2007, pp. 37-38); sobre la reticencia de los tribunales a canalizar las pretensiones de vendedores o compradores exclusivamente por esta vía, CARRASCO PERERA (2004, p. 85)].

La inclusión de manifestaciones y garantías explícitas sobre el objeto del contrato permitirá salvar algunos de los inconvenientes de este régimen y, en particular, la aplicación del –breve– plazo de caducidad de 6 meses (art. 1490 CC); la prueba del dolo del vendedor para poder obtener una indemnización de daños y perjuicios (art. 1486.2 CC); la interpretación restrictiva de la expresión “uso a que se destina” la cosa (art. 1484 CC), que podría llevar a considerar que una contingencia negativa que afecta a los activos o pasivos de la empresa no afecta, en cambio, al uso –la adquisición de la condición de accionista– que se pretende hacer de la compañía; la aplicación de la regla de *minimis* tradicionalmente implícita en el art. 1484 CC; la limitación de los remedios a los expresamente previstos en el art. 1486 CC; y el riesgo de que el comprador pierda su protección por su condición de perito o experto. Es más, incluso cuando el comprador pretenda calificar la contingencia como vicio oculto, las manifestaciones y garantías permitirán eludir la presunción de conocimiento del comprador experto *ex art. 1484 in fine* CC y facilitarán la prueba de la mala fe del vendedor, con las consecuencias que ello conlleva a efectos indemnizatorios [GÓMEZ POMAR (2007, pp. 36-38)].

En el caso analizado, el demandante fundamenta la primera petición subsidiaria en el régimen del saneamiento por vicios ocultos y, en particular, en la acción *quantum minoris*. Sin embargo, el Tribunal Supremo no entra a analizar la aplicabilidad de dicho régimen, pues previamente ha negado que el objeto del contrato fuera el inmueble donde se ubicaba el Hotel Bel-Air. Sí lo hace, en cambio, la STS, 1ª, 20.11.2008 (RJ 2009\283), que se analiza a continuación.

#### 6.2.1. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de 20 de noviembre de 2008 (RJ 2009\283)

“GESOP, S.A.”, “Pluscapital, S.A. de Inversión Mobiliaria”, “Guyerzeller Bank, AG”, “Micuba, S.A.”, accionistas de “ENA Telecomunicaciones, S.A.”, otorgaron a Carlos María, propietario de “Finanzas y Rentas, S.A.” (FYRSA), accionista y consejero delegado de “ENA”, una opción de compra de sus acciones, encargándole la búsqueda de un comprador. Carlos María entabló negociaciones con el “Banco Comercial Trasantlántico, S.A.” (posteriormente, “Deutsche Bank, S.A.E.”). El 26 de julio de 1999, el banco y Carlos María celebraron el contrato de compraventa, cuya estipulación tercera incluía la siguiente cláusula:

“D. Carlos María en su propio nombre y Pablo Atienza en representación de GESOP, S.A. responden solidariamente de la veracidad de las partidas del Balance, dejando de manifiesto, por tanto: -que no existen avales o pasivos ocultos distintos de los que se desprenden del Balance al 30 de junio de 1990. -Que las cuentas del activo y pasivo del Balance son fiel reflejo de la realidad de la Empresa, de tal manera, que los errores materiales de las cuentas no tienen carácter representativo. Además se hacen cargo solidariamente de las contingencias fiscales que puedan surgir para ENA hasta el 31 de diciembre de 1989. A tal efecto los garantes deberán ser puntualmente informados de tales contingencias y tendrán derecho a estar presentes o representados en las actuaciones de la Inspección de Hacienda. A tal efecto se une a ésta matriz una copia del Balance a 30 de junio de 1990, debidamente firmado por los comparecientes, extendido en tres folios de papel común escritos por una sola cara”.

El 5 de junio de 1991, el banco remitió sendas cartas a Carlos María y “GESOP, S.A.” comunicándoles que el balance de situación de la sociedad que se había incorporado a la escritura de compraventa contenía graves inexactitudes.

“GESOP, S.A.” interpuso una demanda contra “Deutsche Bank” para que se declarara que el banco no tenía derecho a ejercitar una acción de saneamiento por vicios ocultos. “Deutsche Bank”, tras la desestimación de la querrela contra los anteriores administradores de la sociedad, interpuso una acción de daños y perjuicios contra los accionistas de “ENA” por entrega de una cosa distinta a la pactada. Ambas demandas, que se basaban en la infracción de los arts. 1281, 1282, 1283, 1285, 1286, 1490, 1484 y 1486 CC, se acumularon.

El Juzgado de Primera Instancia núm. 42 de Madrid (30.4.1999) estimó la demanda de “GESOP, S.A.” contra “Deutsche Bank” y desestimó la demanda del banco. Para el tribunal, no resultaba creíble el alegado desconocimiento de la situación económica de la sociedad, pues en las fechas previas al contrato era banquero de “ENA” y, dada su relación con el administrador Carlos María, conocía perfectamente su situación contable, sus ventas, sus condiciones financieras y su tecnología y activos. Por otro lado, los informes de auditoría posteriores a la compra de las acciones eran contradictorios. Finalmente, el hecho de que las acciones vendidas no generaran el beneficio previsto por los compradores no podía calificarse de incumplimiento del contrato por entrega de cosa diversa. Para el Juzgado de Primera Instancia, sólo podía accionarse por vicios ocultos, si bien el plazo había caducado.

La Audiencia Provincial de Madrid (Sección 12 bis, 29.1.2003) estimó parcialmente el recurso de apelación interpuesto por “Deutsche Bank” y desestimó tanto su demanda como la de “GESOP, S.A.”. Según la Audiencia, la sociedad vendida no provocó la insatisfacción del banco, pues la compra se produjo en 1990 y no se formuló ninguna reclamación hasta 1991; el banco conocía la situación económica de la sociedad, pues aceptó aportar unos recursos adicionales de 725 millones de pesetas (4.357.337,76 €) y un crédito de 100 millones (601.012,10 €); para entender aplicable la doctrina del *aliud pro alio* hubiera sido necesario que la sociedad adquirida hubiera estado en situación quiebra cuando le fue entregada, una circunstancia que no se daba en el caso; el banco no exigió una auditoría previa, no se efectuaron depósitos de fondos ni se prestaron avales para responder del ajuste del precio tras comprobar la situación económica de la sociedad; las partes previeron la posibilidad de que el balance no reflejara la verdadera situación patrimonial; el banco actuó en contra de sus propios actos, pues ejercitó una acción, no sólo frente a las sociedades que le vendieron las acciones de “ENA”, sino también frente a Carlos María, que no le vendió ninguna; finalmente, los vendedores no entregaron una cosa distinta de la pactada, pues la sociedad funcionó, al menos, durante varios años después de la toma de control por parte del banco.

Por otro lado, no se deducía del contrato que la intención de las partes contratantes fuera regular la obligación de saneamiento. El banco pretendió obtener una garantía adicional a las legales respecto de la exactitud del balance y prever la existencia de pasivos ocultos, por lo que, al no

estipularse nada en relación con los vicios ocultos, no podía estimarse la acción de “GESOP, S.A.”.

Como consecuencia de lo anterior, la Audiencia Provincial concluyó que “(...) únicamente sería ejercitable una acción de saneamiento por vicios ocultos para solicitar la rebaja del precio por la insatisfacción o inidoneidad ‘parcial’ de la cosa, o bien cualquier otra acción que asista al Banco por el contrato de compraventa o, especialmente, por la estipulación tercera de dicho contrato”.

El Tribunal Supremo inadmitió a trámite los recursos de casación de Carlos María, “Micuba, S.A.”, “Pluscapital, S.A. de Inversión Inmobiliaria” y “Guyerzeller Bank A.G.”, y admitió los recursos de “GESOP, S.A.” y “Deutsche Bank”, que fueron desestimados. Según el tribunal, el contrato celebrado en 1990 era un contrato de compraventa que tenía por objeto las acciones de “ENA” titularidad de las vendedoras. Por lo tanto, no se podía extender el objeto del contrato a las condiciones atribuidas a la sociedad cuyas acciones se compraban y, en particular, a su situación patrimonial. En relación con la aplicación de la doctrina del *aliud pro alio*, el tribunal sostuvo lo siguiente:

“La sentencia que es objeto de este recurso pretende explicar las razones por las que no puede aplicarse la doctrina del *aliud pro alio* y en definitiva entiende que al haberse efectuado una compraventa de acciones y no de empresa, el ahora recurrente obtuvo el objeto de la compraventa y que al haber estado funcionando durante bastantes años después de la compraventa, no puede concluirse que se hubiera entregado cosa distinta de la acordada.

(...) Es cierto que la doctrina de esta Sala ha incluido en los casos de falta de adecuación de las prestaciones de acuerdo con lo estrictamente pactado, aquellos otros en que “produciéndose una objetiva y natural identidad, la prestación ofrecida es inhábil en relación con el objeto o inidónea para cumplir las finalidades o intereses del acreedor cuando éstos han sido conocidos por el deudor” (...). Pero este no es el caso que se presenta ahora a la consideración de la Sala, porque lo que se pretendió con la compraventa de acciones fue que el comprador obtuviera el control de la sociedad ENA, mediante la compra de las suficientes acciones y, tal como ya se ha dicho en el Fundamento anterior, no se han interpretado de forma errónea los pactos de las partes en relación con el objeto de su contrato. Por ello, no puede ahora exigirse que se declare la inhabilidad del objeto en contra de los hechos considerados probados y después de haber concluido que la interpretación efectuada en la sentencia recurrida fue correcta. Por tanto, no resulta posible la aplicación de la doctrina que se dice infringida” (FJ 3º)<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Para REDONDO TRIGO (2009, p. 1586), la sentencia “(...) no considera aplicable la doctrina del *aliud pro alio*, fundamentalmente por considerar probado que el objeto del contrato eran acciones y no la toma de control de la sociedad, lo que a nuestro juicio vuelve a ser propio de un excesivo dogmatismo en cuanto a la interpretación del objeto contractual, atendiendo única y exclusivamente desde la óptica del objeto real del contrato y no desde lo que pudiera ser considerado objeto ideal del contrato, que es el conformado no sólo por el real sino por las especificaciones contractuales que realizan las partes sobre el mismo en las referidas cláusulas de manifestaciones y garantías (...). Resulta incluso significativo exponer cómo la Audiencia Provincial de Madrid afirmaba en el recurso de apelación que para entender que se pudiera aplicar la doctrina del *aliud pro alio* hubiera sido necesario

## 7. Conclusiones

En la sentencia analizada, el Tribunal Supremo acoge la doctrina jurisprudencial según la cual los móviles o motivos particulares sólo pueden tener trascendencia jurídica cuando se incorporan a la declaración de voluntad en forma de condición o causa. El Tribunal niega que el móvil consistente en la explotación del Hotel Bel-Air se hubiera incorporado a la causa del contrato y, de este modo, impide que las deficiencias de los activos de la sociedad adquirida puedan trasladarse a sus acciones a efectos de apreciar un incumplimiento contractual.

El Tribunal Supremo desestima la petición principal y la primera petición subsidiaria al calificar el acuerdo de las partes como un contrato de compraventa de acciones. Sin embargo, ignora la segunda petición subsidiaria y, en consecuencia, deja pasar la oportunidad de pronunciarse sobre los remedios aplicables frente al incumplimiento de las manifestaciones y garantías previstas en los contratos de compraventa de empresas, una cuestión que ha sido abordada por el Tribunal Supremo en varias ocasiones de forma contradictoria y que pone de relieve la problemática que, desde hace ya tiempo, afecta al régimen de responsabilidad por la realización de prestaciones defectuosas [MORALES MORENO (2006); PANTALEÓN PRIETO (1991 y 1993)].

En este sentido, las soluciones adoptadas a nivel nacional parecen ir en la línea de reemplazar el régimen del saneamiento por vicios ocultos por la obligación del vendedor de entregar la cosa de conformidad con el contrato. Así se establece en la [“Propuesta de Anteproyecto de ley de modificación del Código civil en materia de contrato de compraventa”](#) de la Comisión General de Codificación<sup>3</sup>. Asimismo, era la regla prevista en el art. 4 de la derogada [Ley 23/2003, de 10 de julio, de Garantías en la Venta de Bienes de Consumo](#) (BOE núm. 165, de 11.7.2003), que incorporaba al ordenamiento jurídico español la [Directiva 1999/44/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de mayo de 1999, sobre determinados aspectos de la venta y garantía de los bienes de consumo](#) (DO núm. L 171/12, de 7.7.1999), y que facultaba al consumidor a exigir la reparación del bien, su sustitución, la rebaja del precio y la resolución del contrato por falta de conformidad en el momento de la entrega del bien. El [Real Decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios](#) (BOE núm. 287, de 30.11.2007), que ha integrado el régimen de las ventas de consumo, regula en los arts. 116 a 118 las consecuencias de la falta de conformidad y declara expresamente que el ejercicio de las acciones de reparación del producto, sustitución, rebaja del precio o resolución del contrato es incompatible con el ejercicio de las acciones derivadas del saneamiento por vicios ocultos de la compraventa.

---

que la sociedad comprada hubiera estado en quiebra. Entendimientos como éste implican incluso agravar hasta límites insospechados en el ámbito de las adquisiciones de empresas el concepto de “esencialidad” como requisito del incumplimiento resolutorio, contrario a la concreción que de dicho concepto se ha venido realizando por la Jurisprudencia: a saber, que existe un incumplimiento esencial cuando se produce la falta de obtención de la finalidad perseguida, la frustración de las legítimas expectativas o de las aspiraciones, quiebra de la finalidad económica o frustración del fin práctico perseguido”.

<sup>3</sup> Publicado en el Boletín del Ministerio de Justicia, núm. 1988, mayo 2005, pp. 2076-2092.

En el ámbito internacional y europeo, el concepto de incumplimiento pasa a incluir ahora el cumplimiento defectuoso. De acuerdo con los [Principios UNIDROIT](#), constituye incumplimiento cualquier “falta de ejecución por una parte de alguna de sus obligaciones contractuales, incluyendo el cumplimiento defectuoso o el cumplimiento tardío”. Asimismo, las propuestas para la unificación del Derecho europeo de contratos –primero, los [Principles of European Contract Law](#)<sup>4</sup> y, posteriormente, el [Draft Common Frame of Reference](#)<sup>5</sup>–, incluyen en dicho concepto “cualquier imposibilidad de cumplir la obligación, esté o no justificada, e incluye el cumplimiento tardío y cualquier otro cumplimiento no acorde con los términos que regulan la obligación”<sup>6</sup>.

Finalmente, aunque el Tribunal Supremo haya decidido –criticablemente– no abordar la cuestión, la sentencia analizada pone de relieve la utilidad práctica de las cláusulas de manifestaciones y garantías en los contratos de compraventa de empresas. La falsedad de las cualidades declaradas como existentes y ciertas –la inexistencia de pasivos ocultos– desplazaría sobre el vendedor todos los daños y perjuicios derivados de dicha falsedad. Además, una declaración explícita sobre el estado físico del hotel probablemente habría evitado el riesgo de que la contingencia negativa –la afectación del inmueble por aluminosis– se hubiera considerado como no afectante al objeto principal –las acciones– del contrato.

---

<sup>4</sup> LANDO / BEALE (1999).

<sup>5</sup> STUDY GROUP ON A EUROPEAN CIVIL CODE / RESEARCH GROUP ON EC PRIVATE LAW (ACQUIS GROUP) (2009).

<sup>6</sup> “Non-performance of an obligation is any failure to perform the obligation, whether or not excused, and includes delayed performance and any other performance which is not in accordance with the terms regulating the obligation”.

## 8. Bibliografía

José María ÁLVAREZ ARJONA (2004), "La adquisición de empresas como objeto de negociación", en José M<sup>a</sup> ÁLVAREZ ARJONA / Ángel CARRASCO PERERA (Directores), *Fusiones y adquisiciones de empresas*, Thomson Aranzadi, Navarra.

Ángel CARRASCO PERERA (2004), "Manifestaciones y garantías y responsabilidad por incumplimiento", en José M<sup>a</sup> ÁLVAREZ ARJONA / Ángel CARRASCO PERERA (Directores), *Fusiones y adquisiciones de empresas*, Thomson Aranzadi, Navarra.

Luis Humberto CLAVERÍA GOSÁLBEZ (1993), "Artículo 1274 del Código civil", en Manuel ALBALADEJO GARCÍA / Silvia DÍAZ ALABART, *Comentarios al Código civil y compilaciones forales*, tomo XVII, vol. 1<sup>o</sup> B: Artículos 1261 a 1280 del Código Civil, Edersa, Madrid (disponible en Vlex).

-- CLAVERÍA GOSÁLBEZ (1998), *La causa del contrato*, Real Colegio de España, Bolonia.

Luis DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, vol. I. *Introducción. Teoría del contrato*, 6<sup>a</sup> ed., Madrid, Civitas, 2007.

Fernando GÓMEZ POMAR, "El incumplimiento contractual en Derecho español", *InDret* 3/2007 (www.indret.com).

Luis HERNANDO CEBRIÁ (2005), *El contrato de compraventa de empresa (Extensión de su régimen jurídico a las cesiones de control y a las modificaciones estructurales de sociedades)*, Tirant lo Blanch, Valencia.

Ole LANDO / Hugh BEALE (eds.) (1999), *The Principles of European Contract Law, Parts I and II*, Kluwer Law International, Hague, The Netherlands.

Manuel Jesús MARÍN LÓPEZ (2007), "La causa del contrato", *Aranzadi Civil*, núm. 3, pp. 2649-2672.

Antonio MORALES MORENO (2006), *La modernización del Derecho de Obligaciones*, Thomson Civitas, Madrid.

Fernando PANTALEÓN PRIETO (1991), "El sistema de responsabilidad contractual (materiales para un debate)", *Anuario de Derecho Civil*, pp. 1019-1091.

-- (1993), "Las nuevas bases de la responsabilidad contractual", *Anuario de Derecho Civil*, pp. 1719-1745.

Marta ORDÁS ALONSO (2009), *Aliud pro alio, saneamiento por vicios ocultos y compraventa de productos de consumo*, Thomson Aranzadi, Cizur Menor, Navarra.

Antonio de Padua ORTÍ VALLEJO (1996), "Los vicios en la compraventa y su diferencia con el *aliud pro alio*: jurisprudencia más reciente", *Aranzadi Civil*, núm. I, pp. 41-60.

Lorenzo PRATS ALBENTOSA (1992), "La entrega de cosa diversa a la pactada (*aliud pro alio*) como incumplimiento resolutorio en la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Comentario a las sentencias del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 1991, 20 de noviembre de 1991, y 28 de enero de 1992)", *Revista General de Derecho*, núm. 573, pp. 5081-5106.

Francisco REDONDO TRIGO (2009), "El incumplimiento de las declaraciones y garantías en las adquisiciones de empresas en la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2008", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 713, pp. 1560-1589.

STUDY GROUP ON A EUROPEAN CIVIL CODE / RESEARCH GROUP ON EC PRIVATE LAW (ACQUIS GROUP) (2009), *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law, Draft Common Frame of Reference, Interim Outline Edition*, Sellier, München.

José Ramón de VERDA Y BEAMONTE (1999), "Entrega de *aliud pro alio* (Comentario a la STS 23 enero 1998, Rec. núm. 53/1994 (RJ 1998, 124))", *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 2, pp. 173-184.

-- (2000), "Incumplimiento contractual. Venta por el Estado de la totalidad de las acciones de Industrias Tauro, S.A.", *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 54, pp. 1353-1358.

## 9. Tabla de sentencias citadas

### Tribunal Supremo

<i>Sala y Fecha</i>	<i>Ar.</i>	<i>Magistrado Ponente</i>	<i>Partes</i>
1ª, 26.4.1962	RJ 1962\1709	Francisco Bonet Ramón	<i>Felisindo c. Amalia y José</i>
1ª, 23.5.1980	RJ 1980\1958	Jaime Santos Briz	<i>Juan Miguel c. Rafael y María</i>
1ª, 3.2.1981	RJ 1981\347	Jaime De Castro García	"Comisión Liquidadora de Créditos Oficiales a la Exportación" c. "Cía. Española de Seguros de Crédito y Caución" (C. R. S. C. C.) y "Cía. Maquinaria Textil del Norte de España, S. A." (MATESA)
1ª, 11.7.1984	RJ 1984\3939	Antonio Fernández Rodríguez	<i>Juan c. Ayuntamiento de San Roque</i>
1ª, 30.12.1985	RJ 1985\6620	José Beltrán de Heredia y Castaño	<i>Manuel c. Joaquín y Dolores</i>
1ª, 21.11.1988	RJ 1988\9038	Antonio Fernández Rodríguez	"Europa Company Corporation, S.A." c. <i>Antonio</i>
1ª, 17.2.1989	RJ 1989\972	Pedro González Poveda	"Unión Industrial y Agro Ganadera, S.A." c. "Distribuidora Jap, S.L."
1ª, 19.11.1990	RJ	Luis Martínez-Calcerrada y Gómez	"Astilleros de Cadagua y Sociedad

	1990\8956		<i>Anónima Pesquera Industrial Gallega</i> (S.A.P.I.G.) c. <i>Laudo Arbitral</i>
1ª, 4.1.1991	RJ 1991\106	Matías Malpica González-Elipe	<i>Natalio c. Fernando y Jaime</i>
1ª, 29.3.1993	RJ 1993\2532	Luis Martínez-Calcerrada y Gómez	<i>Ministerio de Economía y Hacienda c. Paulino, "Hijos de Paulino Moreno S.A."</i>
1ª, 24.11.1993	RJ 1993\9210	Teófilo Ortega Torres	<i>Heracleo y otros c. Julio y "Gaztena S.A."</i>
1ª, 11.4.1994	RJ 1994\2787	Jaime Santos Briz	<i>Manuel c. Isabel</i>
1ª, 25.5.1995	RJ 1995\4263	Luis Martínez-Calcerrada y Gómez	<i>"Banco Exterior de España, S.A." c. Juan y "Puig de Caragoli, S.A."</i>
1ª, 22.7.1995	RJ 1995\5597	Alfonso Barcalá Trillo-Figueroa	<i>"Sociedad Anónima Pesquera Industrial" (Sapig) c. Laudo Arbitral</i>
1ª, 4.12.1997	RJ 1997\8727	Alfonso Villagómez Rodil	<i>Raimundo c. Jesús</i>
1ª, 1.4.1998	RJ 1998\1912	Xavier O'Callaghan Muñoz	<i>Dennis c. Josep y Pilar</i>
1ª, 12.3.1999	RJ 1999\2144	Luis Martínez-Calcerrada y Gómez	<i>"Credits and Partners Española, S.A." c. "Arrobi, S.A." y "Montcada e Inversiones, S.A."</i>
1ª, 18.12.1999	RJ 1999\8979	José de Asís Garrote	<i>"Rústicas, S.A." c. "Tabacalera, S.A."</i>
1ª, 30.6.2000	RJ 2000\6747	Alfonso Villagómez Rodil	<i>"Samsonite Corporation" v. Estado español - Dirección General del Patrimonio del Estado</i>
1ª, 11.7.2000	RJ 2000\6683	Jesús Corbal Fernández	<i>"Rústicas, S.A." c. "Tabacalera, S.A."</i>
1ª, 19.1.2001	RJ 2001\1320	Alfonso Villagómez Rodil	<i>"Fitinvest, S.A." c. Jenaro, Justa, Mariano, Justo y Leonor</i>
1ª, 16.11.2001	RJ 2001\9458	Francisco Marín Castán	<i>"ENISA", "Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia", "Banco Industrial de Bilbao, S.A.", "Lisalbos, S.A.", "Renan Española, S.A.", "Miroslaw y Sebastiao c. "CEPSA"</i>
1ª, 21.3.2003	RJ 2003\2762	Jesús Corbal Fernández	<i>"Coplain, S.A." c. "Compañía Española de Petróleos, S.A." (Cepsa)</i>
1ª, 3.12.2003	RJ 2003\8520	Luis Martínez-Calcerrada y Gómez	<i>Gerardo, Lorenzo, "Gracia Hermanos, S.A." y "Pérez-Baquero, S.A." c. Administración del Estado y "Rumasa, S.A."</i>
1ª, 19.7.2004	RJ 2004\4387	Alfonso Villagómez Rodil	<i>Narciso, Carlos y Carla c. "Ramón Pérez Rumbao", "Vehículos Industriales, S.A." y "Limia Industrial, S.L."</i>
1ª, 1.9.2006	RJ 2006\6065	Francisco Marín Castán	<i>"Mallorca Motor, S.A." c. Ernesto, "Patrimonios del Sol, S.A." y "Colomar Automóviles, S.A."</i>
1ª, 11.6.2008	RJ 2008\3561	Encarnación Roca Trías	<i>"Prefabricaciones y contratas, S.A." c. "Inversora Villagarciana, S.A."</i>
1ª, 20.11.2008	RJ 2008\283	Encarnación Roca Trías	<i>"GESOP, S.A." c. "Deutsche Bank"</i>

**Audiencia Provincial**

<i>Tribunal y Fecha</i>	<i>Ar.</i>	<i>Magistrado Ponente</i>	<i>Partes</i>
Barcelona 5.1.2000	AC 2000\686	José Ramón Ferrándiz Gabriel	<i>“Importadora de Cosméticos, S.A.”, “France Parfum, S.A.” y “Parfums Espag, S.A.” c. “Exagin, S.A.”, Ramón y M<sup>a</sup> Carmen</i>