

## Resumen

*Rechaza la Sala el recurso extraordinario por infracción procesal, pero estima el de casación interpuesto por la parte demandada contra sentencia dictada por la AP que revocó la desestimatoria de instancia y acogió las pretensiones del actor derivadas de relaciones comerciales de explotación de locales de juego y máquinas recreativas. Indica la Sala que la interpretación llevada a cabo por la Audiencia sobre el contrato de disolución de condominio no resulta acorde con la lógica y conduce a un resultado irrazonable, en cuanto se aparta no sólo de la literalidad, sino también de la intención de las partes, por lo que se confirma la sentencia de instancia.*

## NORMATIVA ESTUDIADA

RD de 24 julio 1889. Código Civil  
art.1281 , art.1282

## ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO .....	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO .....	4
FALLO .....	6

## CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

### DERECHO DE PROPIEDAD

#### COPROPIEDAD

- Cuota de participación
- Actos de administración
- Actos de disposición
- Extinción y efectos
- Supuestos diversos

### DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN

#### EN GENERAL

### INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

#### LITERALIDAD

- En general
- Términos claros

## FICHA TÉCNICA

Favorable a: Copropietario; Desfavorable a: Copropietario

Procedimiento:Recurso de casación

### Legislación

Aplica art.1281, art.1282 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita art.2, art.217, art.218.2, art.326, art.385, art.386, art.398, art.469 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita art.24, art.120 de CE de 27 diciembre 1978. Constitución Española

Cita art.1285 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

### Jurisprudencia

Resuelve el recurso interpuesto contra SAP Las Palmas de 11 enero 2005 (J2005/9796)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 30 septiembre 2009 (J2009/225062)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 2 julio 2009 (J2009/150917)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 15 junio 2009 (J2009/134646)

Cita en el mismo sentido sobre INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - LITERALIDAD - En general STS Sala 1ª de 14 mayo 2009 (J2009/92329)

Cita en el mismo sentido sobre INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - LITERALIDAD - En general STS Sala 1ª de 16 abril 2008 (J2008/161757)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 4 diciembre 2007 (J2007/274857)

Cita en el mismo sentido sobre INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - LITERALIDAD - En general STS Sala 1ª de 27 septiembre 2007 (J2007/166127)

Cita en el mismo sentido sobre INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - LITERALIDAD - En general STS Sala 1ª de 22 diciembre 2006 (J2006/331132)

Cita en el mismo sentido sobre INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - LITERALIDAD - En general STS Sala 1ª de 17 noviembre 2006 (J2006/331115)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 29 septiembre 2006 (J2006/278355)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 28 julio 2006 (J2006/265959)

Cita en el mismo sentido sobre INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - LITERALIDAD - En general STS Sala 1ª de 18 septiembre 2006 (J2006/265926)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 17 julio 2006 (J2006/105544)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 16 junio 2006 (J2006/102958)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 20 junio 2006 (J2006/94051)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 23 junio 2006 (J2006/94036)

Cita en el mismo sentido sobre INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - LITERALIDAD - En general STS Sala 1ª de 18 mayo 2006 (J2006/80760)

Cita en el mismo sentido sobre INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS - LITERALIDAD - En general STS Sala 1ª de 12 mayo 2006 (J2006/65248)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 9 mayo 2005 (J2005/71456)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 8 abril 2005 (J2005/55119)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 29 abril 2005 (J2005/55117)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 21 abril 2005 (J2005/55108)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 16 marzo 2001 (J2001/2308)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 10 julio 2000 (J2000/15854)

XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ

JESUS CORBAL FERNANDEZ

JOSÉ RAMON FERRANDIZ GABRIEL

ANTONIO SALAS CARCELLER

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a seis de noviembre de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas EDJ 2005/9796 , como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 152/01, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Arrecife; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de D. Aurelio, Explotaciones Recreativas Tahití, S.L. y Didesel, S.A., representados ante esta Sala por la Procuradora de los Tribunales Dª Teresa Puente Méndez; siendo parte recurrida D. Fidel, representado por el Procurador de los Tribunales D. Jorge Deleito García.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de D. Fidel contra D. Aurelio.

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que "... se dicte en su día sentencia por la que estimando la demanda se declare: A) que de la participación que tiene D. Aurelio en la propiedad del local comercial sito en la Avda. de las Playas de Puerto del Carmen, Tías, Locales comerciales La Peñita, pertenece por mitad y en proindiviso a D. Fidel y a D. Aurelio y en su consecuencia se acuerde la rectificación registral correspondiente.- B) que de la participación que tiene D. Aurelio en la industria denominada Salón Tahití instalada en el local comercial sito en la Avda. de las Playas de Puerto del Carmen, Locales La Peñita, pertenece por mitad y en proindiviso a D. Fidel a y D. Aurelio. C) Que se abone a D. Fidel los beneficios de la mencionada industria Salón Tahití, desde la fecha de junio de 1.997 hasta abril de 2.001 estimando los mismos en la cantidad de DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTAS MIL (18.800.000.-) PESETAS, más los que se deriven a lo largo de este proceso y los intereses correspondientes."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de D. Aurelio contestó a la misma al tiempo que formulaba reconvencción en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado que "... en su día dicte sentencia por la que: 1. Se estime la presente reconvencción; 2. O bien, el Documento núm. 27 se firme a costa del Actor-reconvenido D. Fidel, 3. O alternativamente, de no ser posible ninguna de las dos opciones anteriores: Se condene al demandante reconvenido al pago de la cantidad de pesetas SETENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTAS MIL (74.800.000 PESETAS), que es la misma cantidad que el actor reconvenido D. Fidel exige en la presente demanda a mi poderdante, más los intereses; y, 4. Se impongan al demandante las costas causadas..."

3.- Conferido traslado de la demanda reconvenicional formulada de contrario a la parte actora, ésta la contestó alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó convenientes y terminó suplicando: "... se sirva dictar sentencia declarando no haber lugar a la demanda reconvenicional, (...) con expresa imposición de las costas de la litis a la contraria."

4.- Convocadas las partes a la audiencia previa, se acordó la suspensión del pleito al estimarse la excepción de litisconsorcio, concediendo un plazo para la ampliación de la demanda frente a los nuevos titulares del local y del negocio. La parte actora amplió la demanda contra las mercantiles DIDASEL, S.A. y EXPLOTACIONES RECREATIVAS TAHITÍ, S.L. en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que "... se dicte en su día sentencia por la que estimando la demanda se declare: A) que de la mitad indivisa que posee Didesel S.A. en la propiedad del local comercial sito en la Avda. de las Playas 43 de Puerto del Carmen, Tías, Locales 1 y 2 del Centro Comercial La Peñita, pertenece por mitad y en proindiviso a D. Fidel y Didesel S.A. ( Aurelio), y en consecuencia se acuerde la rectificación registral correspondiente.- B) que de la participación que tiene D. Aurelio en la sociedad denominada Explotaciones Recreativas Tahití S.L. instalada en el local comercial sito en la Avda. de las Playas 43 de Puerto del Carmen, Locales 1 y 2 de La Peñita, pertenece por mitad y en proindiviso a D. Fidel y a D. Aurelio.- C) Que se abone a D. Fidel por parte de D. Aurelio y de Explotaciones Recreativas Tahití S.L., los beneficios que le pertenecen de la mencionada industria, desde la fecha de junio de 1.997 hasta abril de 2.001 estimando los mismos en la cantidad de DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTAS MIL (18.800.000.-) PESETAS, más los que se deriven a lo largo de este proceso y los intereses correspondientes.- Todo ello con expresa imposición de las costas del juicio a la parte demandada."

5.- La representación procesal de las mercantiles Explotaciones Recreativas Tahití, S.L. y Didesel S.A. contestó la demanda oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, "... en su día dicte sentencia por la que: 1. Se desestime la demanda presentada de adverso; 2. Se absuelva a mis representados de todos los pedimentos de contrario; y, 3. Se impongan al demandante las costas causadas..."

6.- Convocadas las partes a la audiencia previa, las pruebas que fueron admitidas se practicaron en el juicio, quedando los autos vistos para sentencia. El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 20 de enero de 2003, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: DESESTIMO la demanda interpuesta por Fidel, representado por el Procurador Sra Hernández Manchado contra, como codemandados Aurelio, DIDASEL S.L. Y EXPLOTACIONES RECREATIVAS TAHITÍ, representados por el Procurador Sr. Ramos Saavedra, debiendo la parte demandante abonar las costas causadas por el presente procedimiento."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación de D. Fidel, y sustanciada la alzada, la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas, dictó sentencia con fecha 11 de enero de 2005, cuyo Fallo es como sigue: "Que debemos estimar en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Fidel contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia núm. Dos de Arrecife de fecha 20 de enero de 2003 en los autos de Juicio Ordinario núm. 152/2001, revocando parcialmente dicha resolución y, en su lugar, estimando parcialmente la demanda interpuesta por D. Fidel contra D. Aurelio, Didesel, S.A. y Explotaciones Recreativas Tahití, S.L., declaramos: 1º) que la mitad indivisa que posee Didesel, S.A., en la propiedad del local comercial sito en la Avda. de Las Playas 43 de Puerto del Rosario, Tías, Locales 1 y 2 del Centro Comercial La Peñita, pertenece por mitad y en pro indiviso a D. Fidel y a Didesel, S.A., debiendo procederse a su rectificación registral. 2º) que la participación que Didesel, S.A. tiene en la sociedad Explotaciones Recreativas Tahití, S.L. explotadora de la industria desarrollada en referido local pertenece por mitad a D. Fidel y a Didesel, S.A.; desestimándose el apartado c) de la demanda y sin que proceda hacer expresa condena respecto al pago de las costas procesales devengadas en ambas instancias."

TERCERO.- La Procuradora Dª Monserrat Bethencourt Martínez, en nombre y representación de D. Aurelio, Explotaciones Recreativas Tahití S.L. y Didesel S.A., formalizó recurso extraordinario por infracción procesal y de casación ante la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, al amparo de lo dispuesto en los artículos 469 y 477.1 y 2.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463, fundado el primero en los siguientes motivos: 1) Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 24 CE EDL 1978/3879), a un proceso con todas las garantías (artículo 24.2 CE EDL 1978/3879) e infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso produciendo indefensión (artículos 469.1.3º en relación con el 217 LEC EDL 2000/77463), así como de las normas procesales reguladoras de la sentencia (artículo 469.1.2º en relación con el 218.2 LEC EDL 2000/77463), produciendo indefensión; valoración manifiestamente absurda e ilógica de la prueba, al basarse en documentos impugnados en la comparecencia previa celebrada en la primera instancia por carecer de los mínimos elementos de veracidad (infracción del artículo 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463); y 2) Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 24 CE EDL 1978/3879), a un proceso con todas las garantías (artículo 24.2 CE EDL 1978/3879) e infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia (artículo 469.1.2º en relación con el 218.2 LEC EDL 2000/77463), produciendo indefensión: articular las presunciones previstas en los artículos 385 y 386 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 de manera claramente ilógica, de forma manifiesta se carece de la preceptiva fijación del hecho base, sin que se recoja en la sentencia la justificación exigida en el artículo 386.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463, que se cita como infringido.

Por su parte, el recurso de casación viene fundado en un solo motivo cuyo enunciado es el siguiente: vulneración de los artículos 1256, 1258, 1278, 1281, 1282 y 1285 del Código Civil EDL 1889/1, producida por no aplicarse al caso las reglas sobre interpretación de los contratos.

CUARTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 1 de abril de 2008 por el que se acordó la admisión de ambos recursos, así como que se diera traslado de los mismos a la parte recurrida, D. Fidel, que se opuso a su estimación por escrito bajo representación del Procurador D. Jorge Deleito García.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 27 de octubre de 2009, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Constituyen hechos básicos sobre los que se ha planteado el presente litigio, los siguientes:

1º) Los hermanos D. Fidel y D. Aurelio mantuvieron relaciones económicas y negocios comunes entre los años 1982 y 1999, dedicándose a la explotación de locales de juego y máquinas recreativas en la isla de Lanzarote.

2º) Como consecuencia de tales relaciones existía una serie de locales y de negocios que explotaban en común o bien con la participación de terceros.

3º) Habiendo surgido ciertas desavenencias entre ambos, con fecha 18 de octubre de 1999 firman un documento de "disolución de condominio" en el cual, tras exponer que ambos comparecientes son dueños de una serie de inmuebles, tres en Teguiise y dos en Arrecife, así como propietarios al cincuenta por ciento de la totalidad de las participaciones en las sociedades Recreativos Broker S.L. y Explotaciones Recreativas Sam S.L., acuerdan expresamente terminar con el condominio mediante una serie de pactos entre los que se incluyen: a) La entrega por D. Aurelio a D. Fidel de la cantidad de 100.000.000 pesetas por la venta al primero del 50% de que era titular en las indicadas sociedades y en los inmuebles de Teguiise, otorgándose las correspondientes escritura públicas, que serían a favor de D. Fidel en los casos de los locales de Arrecife; b) D. Fidel se compromete a retirar la denuncia interpuesta contra D. Aurelio y que se seguía en el Juzgado de Instrucción núm. 3 de Arrecife, y, en el hipotético caso de que el Ministerio Fiscal siguiera adelante con la misma, D. Fidel se compromete a no coadyuvar con el mismo; c) Se establecen cláusulas resolutorias para caso de incumplimiento de alguno de los intervinientes y se pacta que «simultáneamente a las firma de las escrituras públicas de venta, las partes se comprometen a firmar un documento donde queden saldadas y finiquitadas todas sus relaciones, sin tener nada más que reclamarse por ningún concepto y estándole prohibido a las partes el acudir a la vía civil y/o penal para cualquier reclamación con motivo de las relaciones habidas con anterioridad a la firma de este documento».

4º) No obstante, con fecha 4 de mayo de 2001, D. Fidel interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Aurelio, posteriormente ampliada a las entidades Didesel S.L., de la que D. Aurelio es Administrador único y a la que había transmitido su participación en el local y negocio que se dirá, y Explotaciones Recreativas Tahití S.L., interesando que se dictara sentencia por la cual, en relación con un local y negocio que no se había recogido en el documento anterior: a) Se declare que la participación que tiene D. Aurelio en la propiedad del local comercial sito en la Avda. de las Playas de Puerto del Carmen, Tías, Locales comerciales La Peñita, pertenece por mitad y en proindiviso a D. Fidel y a D. Aurelio y en consecuencia se acuerde la rectificación registral correspondiente; b) Que de la participación que tiene D. Aurelio en la industria denominada Salón Tahití instalada en el local comercial sito en la Avda. de las Playas de Puerto del Carmen, Locales La Peñita, pertenece por mitad y en proindiviso a D. Fidel y a D. Aurelio; c) Que se abone a D. Fidel los beneficios de la mencionada industria desde junio de 1997 hasta abril de 2001, beneficios que se estiman en la cantidad de 18.000.000 pesetas, más los que se produzcan a lo largo del proceso, más intereses y costas.

Los demandados se opusieron a la demanda y, además, formuló reconvencción D. Aurelio interesando que se condenara a D. Fidel a firmar el documento de finiquito definitivo, junto a otras pretensiones. Seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Arrecife dictó sentencia de fecha 20 de enero de 2003, que fue desestimatoria de la demanda, con imposición de costas a la parte demandante, sin entrar por ello a resolver sobre la reconvencción. El actor recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria dictó nueva sentencia de fecha 11 de enero de 2005 EDJ 2005/9796 estimando en parte el recurso, revocando parcialmente la sentencia de primera instancia y, con estimación parcial de la demanda, declaró: 1º) Que la mitad indivisa que posee Didesel S.A. en la propiedad del local comercial sito en la Avda. de las Playas, 43 de Puerto del Rosario, Tías, Locales 1 y 2 del Centro Comercial La Peñita, pertenece por mitad y en pro indiviso a D. Fidel y a Didesel S.A., debiendo procederse a su rectificación registral; 2º) Que la participación que Didesel S.A. tiene en la sociedad Explotaciones Recreativas Tahití S.L., explotadora de la industria desarrollada en el referido local pertenece por mitad a D. Fidel y a Didesel S.A., desestimando los demás pedimentos de la demanda, sin especial declaración sobre las costas causadas en ambas instancias.

Contra esta última resolución han recurrido por infracción procesal y en casación, bajo un misma representación y defensa, D. Aurelio, Explotaciones Recreativas Tahití S.L. y Didesel S.A.

SEGUNDO.- La sentencia dictada por la Audiencia EDJ 2005/9796, hoy recurrida, se fundamenta esencialmente en los siguientes razonamientos: 1º) El contrato de disolución de condominio de 18 de octubre de 1999 suscrito entre ambos hermanos litigantes no se extiende más allá de los locales comerciales y sociedades mercantiles citadas en el mismo que ambos hermanos tenían en común y por partes iguales, sin contemplar aquellos otros bienes o derechos compartidos con terceros; 2º) No es lógico que si el negocio y el local Salón Tahití fuera propio o exclusivo del demandado D. Aurelio, cotitular formal del inmueble con D. Luis Angel, según la escritura pública de adquisición de 9 de marzo de 1988, la recaudación económica del mismo, en el 50% que le correspondía, la ingresara aquél en la caja común del Grupo Tinache (formado por los dos hermanos litigantes), en lugar de hacerlo en una cuenta separada, propia y privativa; 3º) De la contabilidad del Grupo Tinache se deduce la puesta en común de los ingresos y gastos de los diferentes locales explotados por ambos hermanos, directamente como personas físicas o por sociedades constituidas por ellos, entre los que se encontraba el litigioso; 3º) Una parte sustancial del dinero para la compra del local litigioso salió de la cuenta corriente común de los hermanos, nutrida con los ingresos económicos de todos los negocios comunes; 4º) Tanto la secretaria como el contable, que habían trabajado para ambos hermanos, declararon en el juicio que existía una contabilidad general donde se reflejaban todas las entradas y salidas del dinero obtenido por los negocios integrados en el grupo económico, en la que se incluían los del Salón Tahití; 5º) El actor, D. Fidel ha sido

durante bastante tiempo presidente de la comunidad de propietarios del edificio La Peñita, donde se ubica el local litigioso, de donde cabe deducir que era propietario.

De éstas y de algunas otras consideraciones extrae la Audiencia por vía presuntiva que el actor, junto con su hermano Aurelio, era copropietario de la mitad indivisa del local La Peñita, aunque sólo se hizo constar como propietarios en el documento público de 1988 a D. Aurelio y a D. Luis Angel.

Igualmente hace constar la Audiencia que el demandado D. Aurelio, en el año 1994, vendió su participación dominical en el local -su mitad indivisa- a la entidad mercantil Didesel S.A. de la que es administrador único, y a su vez esta última es partícipe del negocio que se desarrolla en el local Tahití que en la actualidad viene siendo explotado por la sociedad denominada Explotaciones Recreativas Tahití S.A.

Recurso extraordinario por infracción procesal

TERCERO.- La propia formulación de los dos motivos que integran el recurso por infracción procesal pone de manifiesto la falta de acomodación de los mismos a los supuestos que realmente ha previsto el legislador en el artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 como propios de dicho recurso extraordinario.

La parte recurrente viene a denunciar acumuladamente la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 24 CE EDL 1978/3879 ), a un proceso con todas las garantías (artículo 24.2 CE EDL 1978/3879 ), la infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso produciendo indefensión (artículos 469.1.3º en relación con el 217 LEC EDL 2000/77463 ), así como de las normas procesales reguladoras de la sentencia (artículo 469.1.2º en relación con el 218.2 LEC EDL 2000/77463 ), produciendo indefensión; la valoración manifiestamente absurda e ilógica de la prueba, al basarse en documentos impugnados en la comparecencia previa unido al hecho de articular las presunciones previstas en los artículos 385 y 386 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 de manera claramente ilógica.

En definitiva, se utilizan conjunta e indiscriminadamente los diferentes motivos comprendidos en el artículo 469.1, apartados 2º, 3º y 4º, que gozan de sustantividad propia y requieren una formulación y tratamiento separados, para pretender combatir en realidad las conclusiones probatorias obtenidas por la Audiencia merced a una valoración conjunta de la prueba practicada, en la que ciertamente se hace referencia de modo expreso a las presunciones judiciales admitidas por el artículo 386 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 para deducir, a partir de un hecho admitido o probado, la certeza de otro hecho siempre que entre el primero y el segundo exista un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano. Sólo cuando, sentada la realidad del hecho-base, el tribunal se aparta de tales reglas para llegar a conclusiones ilógicas en su proceso deductivo, puede entenderse que se ha vulnerado el derecho fundamental a una tutela judicial efectiva (artículo 24 CE EDL 1978/3879 ) y desconocer tales conclusiones con ocasión del planteamiento de un recurso extraordinario, situación que no es la del presente caso en que, con independencia del acierto del tribunal en la valoración de todos los elementos y pruebas obrantes en el proceso, no cabe tachar de absurda o ilógica la llevada a cabo sobre aquellas a las que se refiere la parte recurrente.

Como señala la sentencia de esta Sala de 4 diciembre 2007 EDJ 2007/274857 «la valoración probatoria sólo puede excepcionalmente tener acceso a la casación mediante un soporte adecuado, bien la existencia de un error patente o arbitrariedad en la valoración de la prueba, en cuanto, según la doctrina constitucional, comporta la infracción del derecho a la tutela judicial efectiva ( SSTS de 20 de junio de 2006 EDJ 2006/94051 , 17 de julio de 2006 EDJ 2006/105544 ), bien la infracción de una norma concreta de prueba que haya sido vulnerada por el juzgador ( SSTS de 16 de marzo de 2001 EDJ 2001/2308 , 10 de julio de 2000 EDJ 2000/15854 , 21 de abril EDJ 2005/55108 y 9 de mayo de 2005 EDJ 2005/71456 , entre otras). En defecto de todo ello, la valoración de la prueba es función de la instancia y es ajena a la casación -y ahora al recurso extraordinario por infracción procesal- (SSTS 8 de abril de 2005 EDJ 2005/55119 , 29 de abril de 2005 EDJ 2005/55117 , 9 de mayo de 2005, 16 de junio de 2006 EDJ 2006/102958 , 23 de junio de 2006 EDJ 2006/94036 , 28 de julio de 2006 EDJ 2006/265959 y 29 de septiembre 2006 EDJ 2006/278355 , entre las más recientes)».

En fecha más próxima, la sentencia de 15 junio 2009 (Rec. 1623/2004) EDJ 2009/134646 , seguida por las de 2 julio 2009 (Rec. 767/2005) EDJ 2009/150917 y 30 septiembre 2009 (Rec. 636/2005) EDJ 2009/225062 proclama que la revisión de la valoración probatoria «no es admisible ante este Tribunal ni siquiera bajo el subterfugio de citar el artículo 120 de la Constitución Española EDL 1978/3879 relativo a la motivación de la sentencia. El artículo 469 de aquella ley enumera como *numerus clausus* los motivos en que puede fundarse el recurso por infracción procesal y ninguno de ellos se refiere a la valoración de la prueba; sólo en caso excepcional en que se diera una clara y hasta grosera desviación del resultado probatorio podría pensarse en vulneración del artículo 24 de la Constitución Española EDL 1978/3879 , que contempla el número cuatro de dicho artículo; pero nunca, como se pretende en este motivo, puede llevarse a este recurso el valorar de nuevo la prueba y tampoco nunca cabe mezclar el concepto de motivación de las sentencias con la valoración de la prueba practicada en la instancia »

En consecuencia, el recurso formulado por infracción procesal ha de ser rechazado.

Recurso de casación

CUARTO.- El recurso de casación acusa la infracción de lo dispuesto en los artículos 1256, 1258, 1278, 1281, 1282 y 1285 del Código Civil EDL 1889/1 , y se refiere en concreto a la interpretación del contrato de disolución de condominio de 18 de octubre de 1999 suscrito por las partes, en el cual no se contempla participación alguna del demandante en el local y negocio litigiosos.

En lo que se refiere a la interpretación de los contratos esta Sala mantiene reiteradamente que se trata de una función que, en principio, corresponde a la instancia y no es revisable en casación. Así la sentencia de 16 abril 2008 EDJ 2008/161757 , cuya doctrina recoge la de 14 de mayo de 2009 EDJ 2009/92329 , sostiene que «la interpretación de los contratos corresponde al tribunal de instancia y no puede ser revisada en casación en tanto no se demuestre su carácter arbitrario o irrazonable o la infracción de uno de los preceptos que deben ser tenidos en cuenta en la interpretación de los contratos (entre otras, SSTS de 22 de octubre de 2005, 18 de septiembre de

2006 EDJ 2006/265926 , 18 de mayo de 2006 EDJ 2006/80760 , 12 de mayo de 2006 EDJ 2006/65248 , 17 de noviembre de 2006, rec. 3510/1997 EDJ 2006/331115 , 22 de diciembre de 2006 EDJ 2006/331132 , 27 de septiembre de 2007, rec. 3520/2000 EDJ 2007/166127 , 30 de marzo de 2007, rec. 474/2000)».

Pues bien, en el supuesto ahora examinado cabe considerar que la interpretación llevada a cabo por la Audiencia sobre el referido contrato de disolución de condominio no resulta acorde con la lógica y conduce a un resultado irrazonable, en cuanto se aparta no sólo de la literalidad de los términos empleados por las partes sino, además, de la evidente intención que llevó a las mismas a suscribir el documento, con clara vulneración de lo establecido en los artículos 1281 y 1282 del Código Civil EDL 1889/1. No cabe sostener que las partes, al firmar el documento de 18 de octubre de 1999 olvidaran la existencia del local y negocio sobre el que hoy se discute y, menos aún, que omitieran deliberadamente dichos bienes a la hora de la disolución que llevaban a efecto cuando en el propio documento se obligaban a, una vez firmadas las escrituras públicas de venta resultantes de la liquidación que allí se contemplaba, "firmar un documento donde queden saldadas y finiquitadas todas sus relaciones, sin tener nada más que reclamarse por ningún concepto y estándole prohibido a las partes acudir a la vía civil y o penal para cualquier reclamación con motivo de las relaciones habidas con anterioridad a la firma de este documento". Los indicios contrarios apreciados por la Audiencia resultan claramente insuficientes para destruir la certidumbre de aquello que expresamente se ha hecho contar por escrito, máxime cuando ya en la propia demanda se viene a sostener la cotitularidad con explicaciones tan vagas como la referida a que el demandante no firmó el documento de compra junto con su hermano D. Aurelio porque no quedaba espacio suficiente en el mismo y que otro documento en que se reconocía la titularidad al 50% había desaparecido.

QUINTO.- Procede por ello la desestimación del recurso por infracción procesal y la estimación del recurso de casación, confirmando la sentencia dictada en primera instancia, con imposición de costas del primero a la parte recurrente y sin especial declaración sobre las costas del segundo, que se estima (artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 ). Las costas de la apelación han de ser impuestas a la parte actora, por cuanto dicho recurso no debió ser estimado (artículo 398.1 de la citada Ley).

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

## FALLO

Que DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS:

1º) No haber lugar al recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto en nombre de D. Aurelio, Explotaciones Recreativas Tahití S.L. y Didesel S.A. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria (Sección 4ª) de fecha 11 de enero de 2005 en Rollo de Apelación núm. 627/03 EDJ 2005/9796 , dimanante de autos de juicio ordinario número 152/01 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Arrecife, en virtud de demanda interpuesta contra los mismos por D. Fidel, condenando a los recurrentes al pago de las costas de dicho recurso.

2º) Haber lugar al recurso de casación interpuesto por los mismos recurrentes contra la referida sentencia, la cual casamos y, en su lugar, confirmamos la dictada en primera instancia, sin especial declaración sobre costas de dicho recurso, y

3º) Se impone al demandante D. Fidel el pago de las costas causadas en la segunda instancia.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Jesus Corbal Fernandez.- José Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller. Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Antonio Salas Carceller, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 28079110012009100706