



Roj: **STS 6812/2005** - ECLI: **ES:TS:2005:6812**

Id Cendoj: **28079110012005100838**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **07/11/2005**

Nº de Recurso: **1433/1999**

Nº de Resolución: **875/2005**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a siete de Noviembre de dos mil cinco.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto por la entidad "IBERPROJECTS, S.A.", representada por la Procuradora de los Tribunales doña Rosina Montes Agustí, contra la sentencia dictada en grado de apelación con fecha 24 de febrero de 1999 por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Málaga dimanante del juicio de mayor cuantía seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Estepona . Es parte recurrida en el presente recurso D. Clemente y D. Jose Francisco representados por la Procuradora de los Tribunales doña María Remedios Escaño de Vega.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia Número 1 de los de Estepona, conoció el juicio de mayor cuantía nº 600/91 , seguido a instancia de "Iberproyects, S.A." contra D. Clemente y D. Jose Francisco sobre declaración del derecho de propiedad y otorgamiento de escritura pública.

Por la representación procesal de "Iberproyects, S.A." se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado: "...dictar sentencia en que se contengan los siguientes pronunciamientos: 1.- Declarar el derecho de propiedad de Iberproyects, S.A. sobre la finca adquirida de Clemente , cuya descripción registral se contiene en el hecho sexto de esta demanda, si bien su superficie real es de 97,084 m2.- 2.- Condenar al demandado Clemente a que, compareciendo ante Notario, otorgue a favor de mis mandantes la correspondiente escritura pública de venta sobre la referida finca, al tiempo que acredite su título sobre el exceso de superficie existente, confesando recibido el precio y bajo apercibimiento de que de no hacerlo el demandado se procederá por el Sr. Juez a otorgar en su nombre la escritura.- 3.- Condenar al demandado Jose Francisco a que reconozca que actuó siempre por cuenta y en representación de Iberproyects S.A., que por tanto es ésta la legítima dueña de los terrenos y a que rinda cuentas de las gestiones realizadas como Administrador de Iberproyects, prestando un detallado estado de cuentas acreditativo del empleo de los fondos recibidos, por cuanto éstos superaron en 38.600.000 pesetas el precio que según Clemente recibió por la finca.- 4.- Imponer a los demandados el pago de todas las costas de este procedimiento."

Admitida a trámite la demanda, por la representación procesal de la parte demandada D. Clemente , se contestó la misma, en la que terminaba suplicando al Juzgado, tras los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación: "...dictar sentencia por la que absuelva a mi mandante de los pedimentos de la actora, con expresa imposición de las costas a la misma." Igualmente, por la representación procesal del codemandado D. Jose Francisco , se contestó la demanda, en la que terminaba suplicando al Juzgado: "...dictar sentencia por la que se desestimen todos y cada uno de los pedimentos de la demanda, con expresa imposición de las costas a la demandante por su mala fe y temeridad."



Con fecha 5 de julio de 1995, el Juzgado dictó sentencia cuyo fallo dice: "Que estimando como estimo en parte la demanda interpuesta por D^a Silvia González Haro en nombre y representación de Iberproyects, S.A. contra D. Clemente y D. Jose Francisco debo declarar y declaro el derecho de propiedad que aquella ostenta sobre la finca situada en el término municipal de Manilva en el lugar conocido como "El Peñoncillo" inscrita al tomo 172, libro 17, finca 1052 del Registro de la Propiedad. Condenando a D. Clemente a que otorgue en favor de la actora escritura pública de venta de la finca citada bajo apercibimiento de que de no hacerlo se procederá por el Juez a otorgar la escritura en su nombre, y a D. Jose Francisco a que rinda cuentas de las gestiones realizadas como administrador de Iberproyects S.A. presentando un detallado estado de cuentas acreditativo de los fondos recibidos sin hacer especial imposición de las costas causadas en esta instancia."

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Málaga, dictó sentencia en fecha 24 de febrero de 1999, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de don Jose Francisco, y desestimando el interpuesto por la representación de la entidad "Iberprojects, S.A.", ambos contra la sentencia dictada en fecha cinco de julio de 1995, por el Juzgado de Primera Instancia número uno de los de Estepona, en sus autos civiles 600/1991, debemos revocar y revocamos dicha resolución, absolviendo a los demandados de cuantos pedimentos se contienen en la demanda iniciadora del proceso y condenando a la demandante al abono de todas las costas causadas en la primera instancia de este litigio. Condenamos también a "Iberprojects, S.A.", como apelante al abono de las costas causadas con su recurso en esta alzada, y no hacemos especial pronunciamiento sobre las producidas con la apelación interpuesta por el Sr. Jose Francisco

TERCERO.- Por la Procuradora Sra. Montes Agustí, en nombre y representación de Iberprojects, S.A., se presentó escrito de formalización del recurso de casación ante este Tribunal Supremo, con apoyo procesal en los siguientes motivos:

Primero: "Al amparo del art. 1692-4º de la L.E.C. por infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia aplicable para resolver las cuestiones objeto de debate, habiendo resultado infringido el art. 1710 del Código Civil e igualmente los arts. 246 y 286 del Código de Comercio y la jurisprudencia sentada por sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo".

Segundo: "Al amparo del art. 1692-4º de la L.E.C. por infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia aplicable para resolver las cuestiones objeto de debate, habiendo resultado infringidos los arts. 1710 y 1713 del Código Civil, y la jurisprudencia sentada por las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo".

Tercero: "Al amparo del art. 1692-4º de la L.E.C. por infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia aplicable para resolver las cuestiones objeto de debate, habiendo resultado infringidos los arts. 119 y 134 de la Ley del Suelo de 1976, entonces vigente y que básicamente han sido mantenidos en la Ley del Suelo de 1992, e incluso en la actualmente vigente".

Cuarto: "Al amparo del art. 1692-4º de la L.E.C. por infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia aplicable para resolver las cuestiones objeto de debate, habiendo resultado infringidos los arts. 1279 y 1280 del Código Civil y jurisprudencia sentada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo".

Quinto: "Al amparo del art. 1692-4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia aplicable para resolver las cuestiones objeto de debate, habiendo resultado infringido el artículo 1214 del Código Civil y jurisprudencia sentada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo".

CUARTO.- Por Auto de esta Sala de fecha 24 de mayo de 2000, se admite a trámite el recurso y evacuado el traslado conferido, por la representación procesal del recurrido, se presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado, por todas las partes personadas, la celebración de vista pública, por la Sala se acordó señalar, para la votación y fallo del presente recurso, el día veintisiete de octubre del año en curso, en el que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El primer motivo del actual recurso de casación lo residencia la parte recurrente en el artículo 1692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que en la sentencia recurrida, según afirmación de dicha parte, se ha infringido el artículo 1710 del Código Civil, e igualmente los artículos 246 y 286 del Código de Comercio, así



como la jurisprudencia de esta Sala que regulan las figuras de la representación indirecta, el mandato y en concreto el apoderamiento o representación de los empresarios.

Como datos fácticos, y antes que nada, es preciso reseñar por ser incontrovertidos y aceptados por las partes, los siguientes:

a) Que en fechas 28 de abril de 1988 y 13 de junio de 1988 se celebraron tres contratos privados de compraventa entre Jose Francisco -parte antes demandada y ahora recurrida en casación-, como comprador en su propio nombre y representación, y los hermanos Pedro Antonio , Jose Francisco y Clemente , -partes antes demandadas y ahora recurridas-, como vendedores, respecto de la finca de secano sita en el lugar conocido como el Peñoncillo en el término municipal de Manilva que pertenecía en propiedad a aquellos en diferente proporción, si bien las fincas adquiridas a José y Pedro Antonio fueron escrituradas en fecha 20 de abril de 1989 en favor de la Sociedad "Iberprojects S.A.", -parte antes demandante y ahora recurrente en casación-, mediante escritura pública otorgada en Los Barrios el día 23 de Mayo de 1988 inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Málaga en el tomo 957 del Archivo libro 748 de la Sección de Sociedades Tercera, folio 17 hoja nº 11757A inscripción primera, cuyo objeto es entre otros y según consta en los estatutos de dicha Sociedad, la prospección de negocios y estudios e inversión y proyectos propios o ajenos, compraventa de bienes muebles e inmuebles o fincas en general dentro de los límites permitidos por la ley y desarrollo y administración de los mismos, explotación de las fincas urbanas, urbanización y parcelación todo ello directamente o a través de terceros contratistas, siendo sus accionistas fundadores Andrés que suscribió y desembolsó una acción por valor nominal de 10.000 ptas; Jose Francisco 9 acciones por su valor nominal de 90.000 ptas y la entidad suiza "Centrafiel, S.A." representada por Nello Puerino Ginseppe Lavio.

b) Hasta la fecha no se ha otorgado escritura pública de la finca adquirida a Clemente , documentada como ha quedado dicho en el contrato privado de 28 de abril de 1988.

c) Más tarde Jose Francisco entabla negociaciones con el Ayuntamiento de Manilva para la recalificación de los terrenos actuando como administrador solidario de la sociedad "Iberprojects, S.A.", de los terrenos situados en el pasaje conocido como el Peñoncillo adquiridos a los hermanos Pedro Antonio , Clemente y Fernando -la finca en cuestión-.

d) Asimismo, y con la misma representación encarga a un Perito Topógrafo la medición de las tres fincas abonando los honorarios con fondos de la sociedad.

e) Y, además, suscribe con Juan Antonio , arquitecto, contrato de servicios para redacción por éste del Estudio Previo y Plan Parcial del Peñoncillo, pagando del mismo modo sus honorarios con fondos de la sociedad, actuando en calidad de representante de "Iberprojects, S.A."

f) También expide cheque nominativo en favor de Clemente nº 6513513 con fecha 22 de noviembre de 1988 de la cuenta 0-11572-2 cuyo titular es "Iberprojects, S.A." por importe de 10 millones de ptas. que se ha recibido por éste.

Pues bien, plasmado el anterior "factum", es el momento de afirmar que el motivo debe ser estimado con las consecuencias que más tarde se dirán.

En efecto, lo que constituye el núcleo del actual recurso, e incluso el de la presente contienda judicial, es el determinar si la parte demandada Jose Francisco , actuó como mandatario de la firma actora "Iberprojects, S.A.", en todas las operaciones de compraventa de las tres partes indivisas de la finca en cuestión.

Y tal determinación exige una rotunda afirmación.

Es cierto que la jurisprudencia de esta Sala determina que para la transmisión del dominio de inmuebles, se requiere según el artículo 1713 en relación con el 1710 -ambos del Código Civil -, mandato "expreso", mandato éste que no es necesario que conste por escrito, pero que sí ha de ser suficientemente probado, es más, que el mandato esté claramente precisado en su objeto y extensión. Y que desde luego ese mandato expreso puede darse verbalmente -no es necesario que conste por escrito-. Por todas las sentencias de 21 de febrero de 1990 y 30 de junio de 1993 , entre otras muchas.

Dicho lo anterior, es preciso afirmar, y teniendo en cuenta los hechos antedichos, que no cabe la menor duda que Jose Francisco actuaba como mandatario y representante de la firma "Iberprojects, S.A." en la compra de la parte indivisa correspondiente a Clemente , ya que en su actuación concurre el denominado "factor notorio" -ver la sentencia de 25 de abril de 1986 -, o sea, que hay que estimar que estaba dotado de un poder general pero estrictamente referido en el aspecto objetivo a las operaciones relativas al típico de la empresa de la que se forma parte - sentencia de 7 de mayo de 1993 -.



Y esta es la interpretación jurisprudencial que se da al artículo 286 del Código de Comercio , el cual indudablemente establece la presunción legal de que el que forma parte de una empresa mercantil, con capacidad para administrar, dirigir y contratar -es este el caso- sobre cosas concernientes al tráfico de la misma, debe entenderse -salvo prueba en contrario, que no se ha dado en el presente caso, como hecho por cuenta de la sociedad.

Además todo lo dicho queda corroborado, y así se atiende al motivo cuarto de este recurso, que parte de la base de la infracción de los artículos 1279 y 1280 del Código Civil , con la constancia en autos de un documento cuya autenticidad fue advenida en los mismos, de fecha 17 de marzo de 1989, en la que Jose Francisco , en su condición de socio de "Iberprojects, S.A.", afirmaba expresamente que «la citada sociedad -"Iberprojects, S.A."- es propietaria de los terrenos situados en el paraje conocido como "El Peñoncillo", adquiridos a los hermanos Pedro Antonio , Clemente y Fernando ».

Lo que permite al tiempo estimar el referido cuarto motivo, pero como base a las razones que han llevado a estimar el primer motivo.

Por una lógica obvia no será preciso entrar en el estudio de los otros tres motivos. Y que también esta Sala debe asumir la instancia.

Y dicha asunción se hará en general por las razones ya invocadas, que deberán desembocar en el fallo establecido en la sentencia de la primera instancia.

SEGUNDO.- En materia de costas procesales no se hará expresa imposición de las mismas, ni en la primera instancia, ni en la apelación, ni en este recurso de casación; todo ello a tenor de los artículos 325, 710 y 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

FALLAMOS

Que debemos acordar lo siguiente:

1º.- Estimar el recurso de casación interpuesto por la firma "Iberprojects, S.A." , frente a la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Málaga de fecha 24 de febrero de 1999. 2º.- Casar y anular la misma y dictar otra cuya parte decisiva dice: "Que estimando la demanda interpuesta por "Iberprojects, S.A.", contra don Clemente y don Jose Francisco , debemos declarar, a su vez, lo siguiente: a) el derecho de propiedad de "Iberprojects, S.A." sobre la finca situada en el término municipal de Manilva, en el lugar conocido como el "El Peñoncillo", inscrito en el Tomo 172, libro 17, finca 1052 del Registro de la Propiedad. b) Condenar a don Clemente a que otorgue en favor de "Iberprojects, S.A.", escritura pública de compraventa de su parte en la citada finca, bajo el apercibimiento de que de no hacerlo, se procederá por el Juzgado a otorgar la referida escritura a su nombre, c) Condenar a Jose Francisco a que rinda cuenta de las gestiones realizadas como administrador de "Iberprojects, S.A.", prestando un detallado estado de cuentas acreditativo de los fondos manejados.

3º.- No hacer expresa imposición de las costas procesales, ni en la primera instancia, ni en la apelación, ni en este recurso de casación.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Román García Varela.- Antonio Salas Carceller.- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- Firmado.- Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, 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.