



Roj: **STS 2898/2010** - ECLI: **ES:TS:2010:2898**

Id Cendoj: **28079110012010100355**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **10/06/2010**

Nº de Recurso: **189/2006**

Nº de Resolución: **363/2010**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **JESUS EUGENIO CORBAL FERNANDEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP O 2566/2005,**
STS 2898/2010

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diez de Junio de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto respecto la Sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Oviedo, Sección Quinta, como consecuencia de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Oviedo; cuyo recurso fue interpuesto por el ABOGADO DEL ESTADO, como parte recurrente; y la entidad RUSTICA 1953, S.L., representada por el Procurador D. Antonio de Palma Villalón, como parte recurrida.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- El Procurador D. Juan Ramón Suárez García, en nombre y representación de la entidad "Rústica 1953, S.L.", interpuso demanda de Juicio Ordinario ante el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Oviedo siendo parte demandada los herederos desconocidos e ignorados de D. Juan Enrique , alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó aplicables para terminar suplicando al Juzgado dictase en su día Sentencia "estimando totalmente nuestra demanda y conteniendo los siguientes pronunciamientos: 1º. Declarando el derecho de la entidad actora RUSTICA 1953 S.L. a que se eleve a escritura pública el contrato privado de compraventa suscrito con Don Juan Enrique con fecha cinco de septiembre de 2.001, que ha sido unido con esta demanda como documento número cinco; la cual se otorgará ante el Notario de Gijón Don José Luis Rodríguez García-Robes, siendo todos sus gastos e impuestos de cargo de la parte actora. Condenando a los herederos desconocidos e ignorados del vendedor D. Juan Enrique a suscribir dicha escritura pública, con la advertencia de que o no se presenten o no justifiquen su condición de herederos, al escritura será otorgada judicialmente, remitiéndose los autos a la mencionada Notaría a tal efecto; todo lo cual tendrá lugar en ejecución de Sentencia. 2º. Declarando extinguido el derecho de usufructo vitalicio establecido en el mencionado contrato a favor del vendedor Don Juan Enrique sobre la casa y finca descritas en el apartado B) del hecho primero de esta demanda, en virtud de su fallecimiento del mismo. 3º. Declarando el derecho de la entidad actora a tomar posesión plena de los inmuebles objeto del mencionado contrato, libres de arrendatarios y ocupantes, una vez que la misma haya abonado el resto del precio de la compraventa que quedó aplazado, quedando extinguida en ese momento la reserva de dominio establecida a favor de la parte vendedora. Toma de posesión que, una vez cumplida la condición citada, tendrá lugar en ejecución de sentencia caso de no cumplirse voluntariamente por la parte demandada. 4º. Declarando la obligación de la parte vendedora de proceder a efectuar a su costa todos los trámites para titular e inscribir en el Registro de la Propiedad de Gijón nº 5 de Gijón la finca descrita en la letra B) del hecho primero de esa demanda; referidos tanto a la herencia del padre del vendedor Don Juan Enrique , como a la herencia de la hermana del vendedor Doña Adoracion . Con la obligación de llevarlos a cabo y la advertencia de que, en otro caso, serán



llevados a cabo por la parte demandante en ejecución de Sentencia, siendo todos los gastos de carga de la parte demandada. Y con imposición de costas a la parte demandada."

2.- El Abogado del Estado, en la representación del mismo y de D. Fidel (en su condición de administrador judicial del caudal intestado del difunto D. Juan Enrique), contestó a la demanda alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó aplicables para terminar suplicando al Juzgado dictase en su día Sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda.

3.- Recibido el pleito a prueba, se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente. Unidas a los autos, las partes evacuaron el trámite de resumen de prueba en sus respectivos escritos. El Juez de Primera Instancia Número Uno de Oviedo, dictó Sentencia con fecha 14 de junio de 2.005 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que DESESTIMANDO INTEGRAMENTE la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Muñiz Solis, en nombre y representación de la entidad GESTIONES INMOBILIARIAS RUSTICA 1953, S.L., contra EL ESTADO, debo declarar y DECLARO no haber lugar a las pretensiones de la parte actora, por las razones que han quedado expuestas en la fundamentación de la presente resolución, y todo ello con expresa condena en las costas del presente procedimiento a la referida parte actora, Gestiones Inmobiliarias Rústica 1953, S.L."

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior resolución por la representación de la entidad Rústica 1.953 S.L., la Audiencia Provincial de Oviedo, Sección Quinta, dictó Sentencia con fecha 17 de noviembre de 2.005 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por Rústica 1953, S.L. contra la Sentencia dictada en fecha catorce de junio de dos mil cinco por la Illtma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Oviedo , en los autos de los que el presente rollo dimana, REVOCANDO la sentencia recurrida y en su lugar se dicta otra por la que, con estimación parcial de la demanda, se declara extinguido el usufructo vitalicio del fallecido Sr. Don Juan Enrique y se condena a la demandada a elevar a público el contrato de venta de fecha 5-09-01, suscrito por Don Felicísimo en nombre de aquel y consumir al actor en la propiedad y plena posesión de los bienes a que se refiere, con simultánea entrega del resto del precio al otorgamiento de aquélla, rechazándola en lo demás y sin que proceda expreso pronunciamiento tanto respecto de las costas de primera instancia como de esta alzada."

TERCERO.- El Abogado del Estado, interpuso ante la Audiencia Provincial de Asturias, Sección Quinta, recurso de casación respecto la Sentencia dictada en grado de apelación de fecha 17 de noviembre de 2.005 , con apoyo en los siguientes motivos, **MOTIVOS DEL RECURSO:** PRIMERO.- Se alega infracción de los arts. 1.712 y 1.713 del Código Civil e inexistencia del poder de disposición del mandatario sobre las fincas " DIRECCION000 " y " DIRECCION001 ", sitas en la Parroquia de Somió (Gijón). SEGUNDO.- Se alega infracción de los arts. 1.714 y 1727 en relación con los arts. 1719.2 y 1726 del Código Civil. TERCERO .- Infracción del art. 1.214, párrafo segundo, del Código Civil .

CUARTO.- Por Auto de fecha 12 de enero de 2.006 , dictado por la Sección Quinta, de la Audiencia Provincial de Oviedo, se tuvo por interpuesto por el Abogado del Estado el recurso de casación mencionado, acordándose remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo. Se declaró desierto el recurso de casación de "Rústica 1953, S.L.", al haber finalizado el plazo para la presentación del escrito de interposición, sin haberlo efectuado.

QUINTO.- Recibidas las actuaciones en esta Sala Primera del Tribunal Supremo, comparecen el ABOGADO DEL ESTADO, como parte recurrente; y la entidad RUSTICA 1953, S.L., representada por el Procurador D. Antonio de Palma Villalón, como parte recurrida.

SEXTO.- Con fecha 8 de julio de 2.008, se dictó Auto por esta Sala, cuya parte dispositiva es como sigue: "ADMITIR el recurso de casación interpuesto por El ABOGADO DEL ESTADO contra la Sentencia dictada, con fecha 17 de noviembre de 2005, por la Audiencia Provincial de Oviedo (Sección 5ª), en el rollo de apelación nº 476/2005, dimanante de los autos de Juicio Ordinario número 1083/2003 del Juzgado de Primera instancia nº 1 de Oviedo."

SEPTIMO.- Dado traslado, el Procurador D. Antonio de Palma Villalón, en representación de la entidad Rústica, 1953, S.L., presentó escrito de oposición al recurso de casación formulado de contrario.

OCTAVO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 19 de mayo de 2.010, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jesus Corbal Fernandez,

FUNDAMENTOS DE DERECHO



PRIMERO.- El objeto del proceso versa sobre la validez de un contrato de compraventa de bienes inmuebles, centrándose el núcleo del debate en la suficiencia del poder notarial ostentado por la persona que actuó en concepto de vendedor para disponer del dominio de las fincas del poderdante.

Por la entidad mercantil Gestiones Inmobiliarias Rústica 1953, S.L. se dedujo *demanda* contra los Herederos desconocidos de Dn. Juan Enrique , actualmente el Estado, al haber sido declarado heredero universal de los bienes en virtud de sucesión intestada, en la que interesa los siguientes pronunciamientos: 1º.- Se declare el derecho de la entidad actora RUSTICA 1953 S.L. a que se eleve a escritura pública el contrato privado de compraventa suscrito con Don Juan Enrique con fecha cinco de septiembre de 2.001, que ha sido unido con esta demanda como documento número cinco; la cual se otorgará ante el Notario de Gijón Don José Luis Rodríguez García-Robes, siendo todos sus gastos e impuestos de cargo de la parte actora; condenando a los herederos desconocidos e ignorados del vendedor D. Juan Enrique a suscribir dicha escritura pública, con la advertencia de que si no se presentan, o no justifican su condición de herederos, la escritura será otorgada judicialmente, remitiéndose los autos a la mencionada Notaría a tal efecto; todo lo cual tendrá lugar en ejecución de Sentencia. 2º.- Se declare extinguido el derecho de usufructo vitalicio establecido en el mencionado contrato a favor del vendedor Don Juan Enrique sobre la casa y finca descritas en el apartado B) del hecho primero de esta demanda, en virtud de su fallecimiento del mismo. 3º.- Se declare el derecho de la entidad actora a tomar posesión plena de los inmuebles objeto del mencionado contrato, libres de arrendatarios y ocupantes, una vez que la misma haya abonado el resto del precio de la compraventa que quedó aplazado, quedando extinguida en ese momento la reserva de dominio establecida a favor de la parte vendedora. Toma de posesión que, una vez cumplida la condición citada, tendrá lugar en ejecución de sentencia caso de no cumplirse voluntariamente por la parte demandada. 4º.- Se declare la obligación de la parte vendedora de proceder a efectuar a su costa todos los trámites para titular e inscribir en el Registro de la Propiedad de Gijón nº 5 de Gijón la finca descrita en la letra B) del hecho primero de esa demanda; referidos tanto a la herencia del padre del vendedor Don Juan Enrique , como a la herencia de la hermana del vendedor Doña Adoracion . Con la obligación de llevarlos a cabo y la advertencia de que, en otro caso, serán llevados a cabo por la parte demandante en ejecución de Sentencia, siendo todos los gastos de cargo de la parte demandada.

La *Sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia* número 1 de Oviedo el 14 de junio de 2.005, en los autos de juicio ordinario núm. 1083 de 2.003, desestimó íntegramente la demanda. La "ratio decidendi" se resume en la insuficiencia del poder general mediante el que actuó el apoderado y la falta de ratificación del negocio por el propietario de las fincas objeto de la compraventa.

La *Sentencia dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial* de Oviedo el 17 de noviembre de 2.005, en el Rollo número 401 del propio año, estima el recurso de apelación de Rústica 1953, S.L., y con revocación de la resolución recurrida y estimación parcial de la demanda, acuerda: (a) declarar extinguido el usufructo vitalicio del fallecido Dn. Juan Enrique ; y, (b) condenar a la parte demandada a elevar a público el contrato de venta de fecha 5 de septiembre de 2.001, suscrito por Dn. Felicísimo en nombre de aquél y consumir al actor en la propiedad y plena posesión de los bienes a que se refiere, con simultánea entrega del resto del precio al otorgamiento de aquélla. Se rechaza lo restante reclamado en la demanda, y no se hace pronunciamiento en las costas causadas en las instancias.

Por el Abogado del Estado, en representación legal de éste, se interpuso recurso de casación articulado en tres motivos que fue admitido por Auto de esta Sala de 8 de julio de 2.008 .

SEGUNDO.- Los antecedentes fácticos sobre los que gira la controversia jurídica se resumen en los siguientes apartados:

A) Dn. Juan Enrique era poseedor de dos fincas sitas en el Barrio de Somió, de Gijón, una de ellas, llamada " DIRECCION000 ", en la Ería de Berbona, con una superficie de doce áreas y cincuenta y ocho centiáreas, y otra en la Ería del Piles, denominada " DIRECCION001 ", con una superficie de cuarenta áreas y ochenta y ocho centiáreas. La propiedad de ambas fincas correspondía a D. Juan Enrique por escritura pública de manifestación de herencia de sus finados padres respecto a un 53%, y por compra a su hermana, ya fallecida el 23 de enero de 1991, del 47% restante. En el Registro de la Propiedad figura inscrita la primera de las fincas a nombre de Dn. Juan Enrique , en tanto la segunda figura a nombre de su fallecido padre, D. Aurelio .

B) En fecha 9 de mayo de 2.002 falleció Dn. Juan Enrique sin haber otorgado testamento. Iniciado procedimiento de Declaración de Herederos Abintestato ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Gijón con el número 549/03 , en el mismo se dictó Auto de fecha 20 de diciembre de 2004 en el que se declaró al Estado único y universal heredero de los bienes del finado.

C) En virtud de documento privado de fecha 5 de septiembre de 2001 , D. Felicísimo , actuando en representación de D. Juan Enrique , en virtud de poder general conferido por el ahora finado en fecha 16 de



mayo de 1.991, que le facultaba, entre otras cosas, para "(...) comprar, vender y permutar (...) toda clase de bienes muebles e inmuebles (...)", había pactado con el legal representante de la actora un contrato privado de compraventa respecto de las antedichas fincas por importe de *cincuenta millones de pesetas* , a pagar del siguiente modo: cinco millones a la firma del contrato privado, diez millones el día 30 de noviembre de 2.002, diez millones el 30 de mayo de 2003, otros diez millones de pesetas el día 30 de noviembre de 2.003 y quince millones el 30 de mayo de 2.004. Según la estipulación primera, el vendedor se reserva el dominio de la finca hasta el pago total del precio convenido.

D) La declaración-liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es de fecha *13 de septiembre de 2.002* , siendo de la misma fecha la legitimación notarial.

TERCERO.- En el *primer motivo* del recurso de casación se alega infracción de los arts. 1.712 y 1.713 del Código Civil e inexistencia del poder de disposición del mandatario sobre la DIRECCION000 " y " DIRECCION001 " sitas en la parroquia de Somió (Gijón).

El Código Civil establece en el art. 1.713, párrafo segundo, que para enajenar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio se necesita mandato expreso. La jurisprudencia señala que la exigencia del mandato expreso equivale a especial (SS., entre otras, 1 de marzo de 1.990, 30 de abril de 1.992, 3 de noviembre de 1.997, 6 de marzo de 2.001, 18 de diciembre de 2.006, 8 de enero de 2.007), sin que sea preciso que se especifiquen los bienes que se pueden enajenar (SS. 7 de julio de 1.932 y 20 de noviembre de 1.989). Y el art. 1.712, párrafo tercero, indica que el mandato especial comprende uno o más negocios determinados.

En el caso, el mandato otorgado por el Sr. Aurelio al Sr. Felicísimo, con base en el que éste vendió en documento privado de 5 de septiembre de 2.001 las fincas litigiosas a Gestiones Inmobiliarias Rústica 1953, S.L., no es un mero mandato concebido en términos generales que sólo facultaba para realizar actos de administración, sino que es un mandato expreso que habilitaba al mandatario para la enajenación de los inmuebles. A dicha conclusión conduce la referencia clara que se hace en el documento de apoderamiento a poder "vender", pero en cualquier caso no es preciso una especial argumentación en la materia porque entendemos que ha habido ratificación tácita. Así se deduce de la apreciación de la resolución recurrida en la que considera acreditado el pago inicial pactado a la firma del contrato resaltando que "así lo afirmaron los testigos Srs. Felicísimo y Raimundo, quienes dijeron conocer el pago de boca del propio mandante". Ello supone que la venta no sólo no se hizo sin la voluntad del Sr. Aurelio, sino que incluso éste se aprovechó de la misma, o cuando menos la conoció sin formular oposición ni reserva alguna. Es cierto que la sentencia recurrida no aplica tal ratificación tácita, pero, con independencia de que la determinación de la significación jurídica de los hechos declarados probados forma parte del juicio jurisdiccional de la casación, debe señalarse que la resolución recurrida tampoco rechaza la ratificación sino que simplemente estima que decae la objeción a la eficacia del contrato basada en su falta por estimar la suficiencia del poder en cuya virtud actuó el Sr. Felicísimo. Es decir, que al ser el poder suficiente resultaba innecesario valorar si era aplicable la ratificación tácita. Por lo demás, la posibilidad de ésta, incluso cuando se realizan actos de riguroso dominio sin representación, o extralimitándose del poder, se reconoce por la jurisprudencia cuando se acrediten actos del mandante que impliquen necesariamente de un modo evidente e inequívoco la intención de obligarse (SS., entre otras, 13 de junio de 2.002, 10 de julio de 2.003, 20 de noviembre de 2.004, 18 de noviembre de 2.006), y concretamente si el mandante se aprovecha de los actos ejecutados por el mandatario (SS. 13 de junio de 2.002 y 29 de enero y 24 de noviembre de 2.004).

Por lo expuesto, el motivo decae. Y asimismo se desestima el *motivo segundo* en el que se alega infracción de los arts. 1.714 y 1.727 en relación con los arts. 1.719 y 1.726, todos ellos del Código Civil, y extralimitación por el mandatario de los límites del mandato sin ratificación expresa o tácita del mandante o de su heredero abintestato. Las afirmaciones del cuerpo del motivo de que "falta la ratificación", de que "el mandato fue concebido en términos generales y no hubo poder expreso que ampare la negociación" del Sr. Felicísimo con Rústica 1953, S.L., y que hubo "extralimitación del mandatario", se hallan en contradicción con lo expuesto anteriormente, por lo que inciden en el vicio casacional de petición de principio o hacer supuesto de la cuestión. Por otro lado, las alegaciones que se efectúan en orden a justificar la supuesta extralimitación no se aceptan porque, o bien disuenan de los hechos probados de la sentencia recurrida (como la afirmación de que no se pagó ninguna parte del precio), o bien carecen de soporte en dicha resolución (como las consideraciones referentes al valor de las fincas, falta de causa que explique o justifique la venta, y que el poder se concedió únicamente para gestionar una herencia de una hermana del poderdante), sin que sea posible una integración del "factum" al respecto, aparte de que el dato fáctico valorado por esta Tribunal a los efectos de apreciar la existencia de una ratificación tácita es tan evidente y de significación inequívoca que en modo alguno podría resultar afectado por las aludidas reflexiones efectuadas por la parte recurrente.

CUARTO.- En el *tercero y último motivo* se alega infracción del párrafo segundo de la art. 1.124 CC [por "lapsus calami" se menciona el 1.214] en relación con la "exceptio non adimpleti contractus".



Dejando a un lado diversas consideraciones del motivo que son impropias en relación con el caso, toda vez que ni hay ni se ha discutido que haya un precontrato, sino que el negocio jurídico controvertido es un contrato de compraventa, y que no cabe someter al juicio jurisdiccional una eventual resolución contractual, que ni se ejercitó mediante la acción correspondiente, ni sería posible sin haber dado cumplimiento al art. 1.504 CC , tampoco es admisible la excepción de incumplimiento contractual en orden a enervar la acción ejercitada por la parte actora, porque vencidos los plazos del precio de la compraventa, que no consta se hayan reclamado ni la demandada obligada al pago se haya negado a su abono, y pendiente la entrega de las fincas, una vez extinguido el usufructo reservado por el vendedor, así como la elevación a escritura pública del documento privado, procede, como acordó la Sala de instancia, que las partes cumplan sus correspondientes prestaciones.

Por todo ello, el motivo decae.

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

FALLAMOS

Que desestimamos el recurso de casación interpuesto por el Abogado del Estado en representación legal del Estado contra la Sentencia dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Oviedo el 17 de noviembre de 2.005, en el Rollo número 476 de 2.005, y condenamos a la parte recurrente al pago de las costas causadas en el recurso. Publíquese esta resolución con arreglo a derecho, y devuélvanse a la Audiencia los autos originales y rollo de apelación remitidos con testimonio de esta resolución a los efectos procedentes.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Jesus Corbal Fernandez.- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- Rubricados. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jesus Corbal Fernandez, 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.