



Roj: **STS 5638/2013** - ECLI: **ES:TS:2013:5638**

Id Cendoj: **28079110012013100672**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **12/11/2013**

Nº de Recurso: **1883/2011**

Nº de Resolución: **714/2013**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **RAFAEL SARAZA JIMENA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a doce de Noviembre de dos mil trece.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los magistrados indicados al margen, ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación núm. **1883/2011**, interpuestos por D. Patricio , representado ante esta Sala por el Procurador D. Juan Luis Cárdenas Porras, contra la Sentencia núm. 256/2011, de 13 de junio, dictada por la sección octava de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación núm. 435/2010 , dimanante de las actuaciones de juicio ordinario núm. 255/2003, seguidas ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 72 de Madrid. Son partes recurridas la entidad "BANCO DE SABADELL, S.A.", representada por la Procuradora D.ª Blanca María Grande Pesquero, D. Teodosio y D.ª Carmen , representados por la Procuradora D.ª Nuria Munar Serrano, la entidad "DIODE ESPAÑA, S.A.U.", representada por el Procurador D. Juan Antonio García San Miguel y Orueta. D. Jesús María y la entidad "CHALACO S,A." no se encuentran personados ante esta Sala.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### Tramitación en primera instancia

**PRIMERO** .- El procurador D. Juan Luis Cárdenas Porras, en nombre y representación de D. Patricio , presentó en el Decanato de los Juzgados de Madrid, con fecha 6 de marzo de 2003, demanda de juicio ordinario contra D. Jesús María , D. Teodosio , D.ª Carmen y las entidades "CHALACO, S.A.", "BANSABADELL LEASING, E.F.C., S.A." (entidad posteriormente absorbida por "BANCO SABADELL, S.A.) y "DIODE ESPAÑA, S.A.", que, una vez repartida, tuvo entrada en el Juzgado de Primera Instancia núm. 72 y fue registrada con el núm. PO 255/2003, cuyo suplico, decía: «[...] dictar en su día Sentencia, por la que, estimando íntegramente la demanda,

1º.- se declare la nulidad de la compraventa celebrada entre las sociedades CHALACO, S.A. y BANSABADELL LEASING E.F.C., S.A. ante la fe del Notario de Madrid D. Vicente de Prada Guaita, en fecha de 20 de julio de 2001 respecto de la finca número NUM000 inscrita en el Registro de la Propiedad número 38 de Madrid, así como del posterior contrato de arrendamiento financiero suscrito entre las sociedades BANSABADELL LEASING E.F.C., S.A. y DIODE ESPAÑA, S.A. respecto del mismo bien;

2º.- se ordene en ambos casos la cancelación de los asientos causados en el Registro de la Propiedad número 38 de Madrid;

3º.- se efectúe expresa imposición de las costas procesales a los demandados.»

**SEGUNDO**.- Admitida a trámite la demanda, se acordó emplazar a las partes demandadas para su contestación.

El Procurador D. Antonio Albaladejo Martínez, asumiendo la representación de D. Jesús María y de la entidad "CHALACO, S.A.", en su escrito de contestación a la demanda, solicitó al Juzgado: «[...] se acuerde el sobreseimiento del proceso por concurrir las excepciones alegadas, y para el caso de que no se estimase esta petición interesamos del Juzgado se dicte Sentencia desestimando íntegramente la demanda, por los hechos



y fundamentos recogidos en el cuerpo de este escrito, con expresa imposición de costas al demandante D. Patricio .»

La representación procesal de la entidad "BANSABADELL LEASING, E.F.C., S.A." contestó a la demanda y suplicó al Juzgado: «[...] dicte en su día Sentencia por la que se desestimen íntegramente las pretensiones de la actora, se absuelva a mi representada y se impongan las costas a la parte actora, por imperativo legal.»

D.<sup>a</sup> Nuria Munar Serrano en nombre y representación de D. Teodosio y de D.<sup>a</sup> Carmen , presentó escrito de contestación a la demanda, en el que suplicó al Juzgado: «[...] dicte Auto estimando la excepción de falta de legitimación pasiva de mis mandantes alegada en primer lugar y con expresa imposición de costas al demandante. Y subsidiariamente y para el caso de que se desestimase esta pretensión, interesamos que tras los trámites legales oportunos, se dicte Sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda interpuesta por D. Patricio , con expresa imposición de las costas procesales a la parte actora.»

El Procurador de la entidad "DIODE ESPAÑA, S.A.", en su escrito de contestación a la demanda suplicó al Juzgado: «[...] dicte Sentencia en la que, se desestimen íntegramente los pedimentos de la parte actora y se absuelva libremente a mi representada de las pretensiones deducidas de adverso, todo ello con expresa imposición de costas a la parte actora.»

**TERCERO.-** Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada- Juez de Primera Instancia núm. 72 de Madrid dictó la Sentencia núm. 171/2009, de 30 de abril , cuya parte dispositiva disponía: «FALLO: Que debo desestimar y desestimo en su integridad la demanda interpuesta por el Procurador D. Juan Luis Cárdenas Porras en nombre y representación de D. Patricio contra CHALACO S.A., representada por el Procurador D. Antonio Albadalejo Martínez, DIODE ESPAÑA, S.A. representada por el Procurador D. Juan Antonio García San Miguel Orueta, BANSABADELL LEASING EFC, SA representada por el Procurador D.<sup>a</sup> Blanca María Grande Pesquero, D. Jesús María representado por el Procurador D. Antonio Albadalejo Martínez, Teodosio y Carmen representados por la Procuradora D.<sup>a</sup> Nuria Munar Serrano debiendo absolver y absolviendo a los demandados de los pedimentos contenidos en la demanda rectora del presente procedimiento. Con expresa condena en costas a la parte actora.»

#### **Tramitación en segunda instancia**

**CUARTO.-** La representación procesal del demandante interpuso recurso de apelación contra la Sentencia dictada en primera instancia.

**QUINTO.-** De la interposición del recurso de apelación se dio traslado a los Procuradores de las demás partes, quienes, a excepción de la representación procesal de D. Jesús María y de la entidad "CHALACO, S.A.", presentaron escrito de oposición.

**SEXTO.-** La resolución del recurso de apelación correspondió a la sección octava de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el núm. de rollo 435/2010 y tras seguir los correspondientes trámites dictó la Sentencia núm. 256/2011, de 13 de junio , cuya parte dispositiva disponía: «Fallamos: Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por Don Patricio frente a Don Teodosio , Doña Carmen , Don Jesús María , BANCO DE SABADELL, S.A., CHALACO, S.A. y DIODE ESPAÑA, S.A., contra la Sentencia de fecha 30 de abril de 2009, dictada por el Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia n.º 72 de Madrid , en los Autos de Juicio Ordinario núm. 255/2003 a que este rollo se contrae, resolución que confirmamos con expresa imposición de las costas a la parte apelante.»

#### **Interposición y tramitación de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación**

**SÉPTIMO.-** El Procurador de D. Patricio interpuso recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la Sentencia 256/2011, de 13 de junio, dictada en apelación por la sección octava de la Audiencia Provincial de Madrid .

La interposición del recurso extraordinario por infracción procesal se basó en un único motivo, que a continuación se transcribe: «Autorizado por el número 4.º del apartado 1 del artículo 469 de la LEC por vulneración, en el proceso civil, del derecho fundamental reconocido en el artículo 24 de la Constitución , que considera contrario al derecho a la tutela judicial efectiva una valoración arbitraria de la prueba que produzca indefensión.»

Asimismo, el recurso de casación se fundamentó con base en un único motivo, cuyo enunciado fue el siguiente: «Autorizado por el artículo 477.2, 2.º, de la LEC consistente en la infracción del 1.261 del CC por falta de consentimiento de CHALACO S.A. al otorgar las escrituras de compraventa cuya nulidad se solicita, así como en la infracción por aplicación indebida del artículo 34 de la Ley Hipotecaria , del artículo 1.738 del CC y de la doctrina jurisprudencial referente al tercero de buena fe.»



**OCTAVO.-** La Audiencia Provincial remitió las actuaciones a esta Sala, con emplazamiento de las partes. Personadas las partes a través de los Procuradores mencionados en el encabezamiento de esta resolución se dictó Auto de 12 de junio de 2012, cuya parte dispositiva decía: «La Sala acuerda:

» 1º) Admitir el recurso de casación y el recurso extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de D. Patricio contra la Sentencia dictada, con fecha 13 de junio de 2011, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 8ª), en el rollo de apelación nº 435/10, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 255/03 del Juzgado de Primera Instancia nº 72 de Madrid.

» 2º Y entréguese copias del escrito de interposición del recurso de casación [y del recurso extraordinario por infracción procesal] formalizado [s], con sus documentos adjuntos, a la [s] parte [s] recurrida [s] personada [s] ante esta Sala, para que formalice [n] su oposición por escrito en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría.»

**NOVENO.-** Los procuradores de las partes contrarias se opusieron a los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos de contrario.

**DÉCIMO.-** Se tuvo por formalizada la oposición y al no haber solicitado todas las partes la celebración de vista, quedó el recurso pendiente de vista o votación y fallo.

**UNDÉCIMO.-** Mediante providencia de 29 de julio de 2013 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el día 30 de octubre del mismo año, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Rafael Saraza Jimena, Magistrado de Sala

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.-Antecedentes del caso

Los hechos relevantes para comprender las cuestiones planteadas en los recursos, tal como han sido fijados en la instancia, integrados en lo necesario con lo que resulta de documentos no controvertidos, y los principales hitos procesales son los que a continuación se relacionan resumidamente.

1.- D. Patricio ha interpuesto demanda contra las sociedades "CHALACO, S.A." (en lo sucesivo, CHALACO), "BANSABADELL LEASING, E.F.C., S.A." (en lo sucesivo, BANSABADELL), "DIODE ESPAÑA, S.A." (en lo sucesivo, DIODE), D. Jesús María, D. Teodosio y Dª Carmen.

En ella solicita que se declare la nulidad de la compraventa de un solar en la calle Salvatierra de Madrid celebrada el 20 de julio de 2001, entre CHALACO, como vendedora, y BANSABADELL, como compradora, así como así como del posterior contrato de arrendamiento financiero suscrito entre las sociedades BANSABADELL y DIODE respecto del mismo bien; con cancelación de los asientos causados en el Registro de la Propiedad.

2.- El demandante es titular de las acciones que representan del 50% del capital social de la sociedad CHALACO, que adquirió el 5 de mayo de 1988, por compra que hizo al otro socio, D. Jesús María. Este había sido nombrado administrador único en la constitución de la sociedad el 28 de enero de 1987 y siguió desempeñando tal cargo, si bien se comprometió con el demandante, en el contrato de compraventa de las acciones, a no otorgar ningún apoderamiento a terceras personas, a menos que obtuviera su conformidad escrita.

Las discrepancias entre los socios comenzaron en el año 1989. El hoy demandante impugnó judicialmente diversos acuerdos adoptados por la junta general de accionistas de CHALACO a partir del año 1990, obteniendo sentencias estimatorias de sus demandas.

3.- En 1987, antes de la entrada del demandante en el accionariado, la sociedad había otorgado poderes generales (todas las facultades que los Estatutos asignan al Consejo de Administración, salvo las indelegables) a D. Leonardo y D. Obdulio, otorgamiento que fue inscrito en el Registro Mercantil. Pese al acuerdo alcanzado por los socios, en 1991 la sociedad CHALACO, representada por sus apoderados generales, otorgó poderes generales (las mismas facultades que habían sido otorgadas a los apoderados otorgantes del apoderamiento) a D. Teodosio y Dª. Carmen.

4.- La sociedad CHALACO no adaptó sus estatutos al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas ni aumentó el capital social, ni procedió a la reelección o nombramiento de administrador después de caducado el cargo.



5.- El demandante, tras solicitar infructuosamente la convocatoria de una junta de accionistas con ese objeto, instó la disolución judicial de la sociedad. Su demanda fue estimada por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 47 de Madrid, resolución que fue confirmada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 10ª, por sentencia de 29 de julio de 2001. La sentencia declaró la concurrencia de causa legal de disolución de la sociedad. Dicha sentencia fue recurrida en casación ante el Tribunal Supremo. No existe constancia alguna de la interposición de dicha demanda en el Registro Mercantil pues no fue anotada preventivamente en el mismo.

6.- El demandante, al comprobar que unas fincas registrales que pertenecían a la sociedad habían sido transmitidas, presentó demanda de nulidad de la compraventa que correspondió al Juzgado de 1ª Instancia núm. 56 de Madrid, que declaró su nulidad. La sentencia fue confirmada por sentencia de 4 de marzo de 2004 la Sección 11ª de la Audiencia Provincial de Madrid. El recurso de casación interpuesto contra dicha sentencia por CHALACO y otros codemandados fue inadmitido a trámite por auto de esta Sala de 13 de enero de 2009.

7.- El demandante, posteriormente al inicio del proceso anteriormente referido sobre nulidad de la compraventa de inmuebles, tuvo conocimiento de que el solar de la calle Salvatierra, adquirido tras su entrada en la sociedad, había sido vendido por CHALACO a BANSABADELL el 29 de mayo de 1991, que concertó sobre el mismo un arrendamiento financiero con la sociedad DIODE. Otorgaron la escritura pública de compraventa en nombre de la sociedad CHALACO sus apoderados D. Teodosio y Dª. Carmen.

8.- En la demanda iniciadora de este litigio se solicitaba la nulidad de estos contratos de compraventa y de arrendamiento financiero, fundando la pretensión, resumidamente, en que en el momento de celebrarse la compraventa, la sociedad vendedora, CHALACO, estaba incurso en causas legales de disolución (no elevación del capital social al mínimo exigido en la nueva ley, imposibilidad manifiesta de realización de sus fines y paralización de sus órganos sociales); CHALACO tenía cerrada la hoja registral por no haber depositado las cuentas anuales; no existía persona que la pudiera representar válidamente pues el administrador social tenía el cargo caducado; todos los acuerdos adoptados por su junta de accionistas habían sido anulados judicialmente; y el consentimiento había sido prestado por dos apoderados que no tenían intervención en la vida societaria, a quienes el demandante había hecho saber su oposición a que, entre otras actuaciones, contrataran en nombre de CHALACO, que no ostentaban la representación de CHALACO porque, entre otras razones, esta había sido declarada incurso en causa legal de disolución, tales apoderamientos debían entenderse extinguidos habida cuenta de las circunstancias de la sociedad, pues los dos socios habían pactado que cualquier apoderamiento de la sociedad debía contar con el consentimiento de ambos y el demandante no había consentido el apoderamiento concertado a favor de quienes intervinieron en el otorgamiento de la escritura de compraventa, y la oposición del demandante a que celebraran contratos en nombre de CHALACO debía interpretarse como una revocación del poder otorgado, pese a que tal revocación no pudiera acceder al Registro Mercantil, en el que constaban inscritos los apoderamientos.

CHALACO, según se afirma en la demanda, era una sociedad en situación de paralización puesta de manifiesto claramente en el Registro Mercantil, y por tanto incapaz de prestar su consentimiento.

Todo ello determinaría, según el demandante, la nulidad del contrato de compraventa y del contrato ligado, el de arrendamiento financiero.

Además, según el demandante, BANSABADELL y DIODE no habrían actuado con la debida diligencia puesto que con una simple consulta del Registro Mercantil habrían conocido la situación de paralización de la sociedad CHALACO.

9.- La sentencia del Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda al considerar, sucintamente, que la compraventa de inmuebles era la actividad de la sociedad y que, aunque el nombramiento del administrador estaba caducado cuando se celebró la compraventa, este seguía actuando como administrador de hecho, resaltando que las personas que prestaron su consentimiento a la compraventa tenían sus poderes inscritos en el Registro Mercantil, y de éste no se deducía circunstancia alguna que pudiera acreditar que para la validez de la compraventa fuera requisito el acuerdo de la Junta General de la Sociedad. Consideró que el actor había sido negligente en sus actos al no solicitar la revocación de los poderes que constaban inscritos y que conocía, lo que permitió el otorgamiento válido de la escritura cuya nulidad se pretendía, por lo que era la parte actora la que debía soportar esta apariencia de buen derecho.

Apelada la sentencia por el demandante, el recurso fue desestimado y la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, confirmada.

El demandante interpone recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra dicha sentencia.

#### **Recurso extraordinario por infracción procesal**

#### **SEGUNDO.- Motivo único de infracción procesal**



1.- El motivo se encabeza con el siguiente enunciado: «Autorizado por el número 4º del apartado 1 del artículo 469 de la LEC por vulneración, en el proceso civil, del derecho fundamental reconocido en el artículo 24 de la Constitución, que considera contrario al derecho a la tutela judicial efectiva una valoración arbitraria de la prueba que produzca indefensión».

2.- El motivo se organiza en varios apartados. Un primer apartado se refiere al poder de representación de los apoderados D. Teodosio y D<sup>a</sup> Carmen. Se afirma que hay arbitrariedad pues se ha resuelto en sentido contrario al de la Audiencia Provincial de Madrid, en la sentencia dictada en el anterior litigio sobre nulidad de una anterior compraventa, a que se ha hecho referencia en el anterior fundamento, y del auto del Tribunal Supremo que inadmitió a trámite el recurso de casación contra la misma.

Un segundo apartado se refiere a la valoración arbitraria del documento núm. 19 de la demanda cuando la sentencia afirma que el demandante no solicitó la revocación de los poderes inscritos en el Registro Mercantil.

Un tercer apartado se refiere a la valoración arbitraria relativa a la buena fe de los compradores, pues también contradice lo afirmado en la sentencia de la Audiencia Provincial dictada en el anterior litigio.

3.- Por tales razones, se concluye el texto del motivo afirmando que «procede el control por el Tribunal Supremo de la valoración de la prueba efectuada en la segunda instancia».

**TERCERO.- Valoración de la Sala. Distinción entre valoración de la prueba y valoración de los hechos fijados en el proceso. La vinculación a lo resuelto en un anterior litigio.**

1.- Las cuestiones planteadas en los apartados primero y tercero del motivo del recurso nada tienen que ver con la valoración de la prueba. Esta consiste en la actividad necesaria para fijar los hechos relevantes, en tanto resulten controvertidos, con base en los medios de prueba utilizados en el proceso.

Sin embargo, el enjuiciamiento necesario para decidir si son admisibles en Derecho los argumentos alegados por el demandante para negar la prestación del consentimiento por CHALACO en el contrato de compraventa concertado con BANSABADELL, y concretamente para negar que quienes intervinieron por ella estuvieran válidamente apoderados en ese momento y tuvieran capacidad para otorgar el consentimiento contractual en nombre y representación de CHALACO, constituye una valoración jurídica de hechos que, en su mayoría, no resultan controvertidos.

Lo mismo ocurre con la valoración realizada acerca de la buena fe o la diligencia de BANSANDELL y DIODE. Se trata de una valoración jurídica de los hechos fijados en el proceso, no la valoración probatoria necesaria para fijar tales hechos.

No ha existido por tanto valoración arbitraria de la prueba que haya provocado indefensión, por lo que el motivo del recurso extraordinario por infracción procesal resulta infundado.

2.- A fin de agotar el razonamiento, tampoco existiría arbitrariedad en la valoración jurídica por contradecir la sentencia lo afirmado en un anterior litigio por la sentencia de la Audiencia Provincial y el auto del Tribunal Supremo.

Comenzando por este último, el auto de inadmisión del recurso de casación es a estos efectos irrelevante puesto que no resolvió el fondo de la cuestión controvertida sino que se limitó a decidir sobre la admisión de los recursos de casación interpuestos, lo que hizo en sentido negativo para el recurrente, por estar deficientemente formulados.

En lo que respecta a la sentencia que la Audiencia Provincial dictó en el anterior litigio, no puede admitirse la pretensión del recurrente de que la estimación de su demanda en un supuesto anterior ha de determinar, necesariamente, la estimación de la formulada en el proceso que es objeto de este recurso.

La doctrina establecida por el Tribunal Constitucional sobre este particular afirma que la existencia de pronunciamientos contradictorios en las resoluciones judiciales de los que resulte que unos mismos hechos ocurrieron y no ocurrieron no sólo es incompatible con el principio de seguridad jurídica ( art. 9.3 de la Constitución ), sino también con el derecho a la tutela judicial efectiva ( art. 24.1 de la Constitución ), pues no resultan compatibles la efectividad de dicha tutela y la firmeza de los pronunciamientos judiciales contradictorios (por todas, SSTC 60/2008, de 26 de mayo, y 192/2009, de 28 de septiembre). Igualmente se ha destacado que en la realidad histórica relevante para el Derecho no puede admitirse que unos hechos existen y dejan de existir para los órganos del Estado, pues a ello se oponen principios elementales de lógica jurídica y extrajurídica, salvo que la contradicción derive de haberse abordado unos mismos hechos desde perspectivas jurídicas diversas (por todas, STC 109/2008, de 22 de septiembre, y 192/2009, de 28 de septiembre).



Como se ha explicado, las cuestiones planteadas por el recurrente para sustentar el motivo del recurso no se refieren a hechos, sino a valoraciones jurídicas, por lo que no resulta vulnerada la doctrina constitucional expresada.

Si de lo que se trata es de la vulneración del principio de igualdad en la aplicación judicial de la Ley, este principio exige que un mismo órgano judicial no modifique de manera arbitraria su interpretación de las normas jurídicas, pues solo podría hacerlo con una justificada motivación de dicho cambio jurisprudencial, o que tal motivación pueda deducirse razonablemente de los términos de la resolución impugnada ( STC 82/1990, de 4 de mayo ), pero no impone que órganos distintos estén obligados a mantener interpretaciones coincidentes, puesto que lo contrario sería negar independencia en la función jurisdiccional a cada uno de los Jueces y Tribunales que encarnan el poder judicial ( SSTC 68/1991, de 8 abril , y 199/2004 de 15 noviembre ), y lo prohibido por el principio de igualdad en aplicación de la Ley es el cambio irreflexivo o arbitrario de un mismo órgano judicial ( SSTC 240/1998, de 15 de diciembre , 13/2004, de 9 de febrero y 199/2004 de 15 noviembre ).

En el caso de autos, ni se trata del mismo órgano judicial (las sentencias fueron dictadas por distintas secciones de la Audiencia Provincial), ni se trata de litigios equiparables, puesto que en el anterior se declaró la connivencia de quienes intervinieron en el contrato como vendedores y como compradores para defraudar al demandante, y en este litigio, no.

Por otra parte, como acertadamente se alega en el escrito de oposición al recurso formulado por DIODE, no puede pretenderse que las demandadas que no fueron parte en el anterior litigio, resulten vinculadas por los criterios con que se resolvió, sin haber podido defenderse, puesto que se vulneraría su derecho a ser oídas en el proceso en que se decida la acción que contra ellas se ejercita, y, en definitiva, a no sufrir indefensión.

**3.-** El apartado segundo del motivo considera que ha existido una valoración arbitraria del documento núm. 19 de la demanda cuando la sentencia afirma que el demandante no solicitó la revocación de los poderes inscritos en el Registro Mercantil.

El propio recurrente reconoce la endeblez de su impugnación, puesto que dicho documento contiene la comunicación notarial dirigida al administrador social y a los apoderados en la que el demandante, socio de CHALACO que no ha integrado en momento alguno el órgano de administración, manifiesta su oposición al otorgamiento de contratos en nombre de CHALACO y, en consecuencia, a la utilización de las facultades otorgadas a los apoderados en los poderes otorgados por CHALACO.

La consideración de dicha comunicación como una "revocación" del poder otorgado por CHALACO, como pretende el recurrente, es una valoración jurídica ajena a la valoración de la prueba y que por tanto no puede ser denunciada como valoración arbitraria de la prueba, vulneradora del art. 24 de la Constitución , por el cauce del art. 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

El recurso extraordinario por infracción procesal debe por tanto ser desestimado.

Recurso de casación

#### **CUARTO.- Motivo único de casación**

**1.-** El recurrente manifiesta formular un único motivo de casación, que titula del siguiente modo: «Autorizado por el artículo 477.2, 2º, de la LEC consistente en la infracción del 1.261 del CC por falta de consentimiento de CHALACO S.A. al otorgar las escrituras de compraventa cuya nulidad se solicita, así como en la infracción por aplicación indebida del artículo 34 de la Ley Hipotecaria , del artículo 1.738 del CC y de la doctrina jurisprudencial referente al tercero de buena fe».

Por algunos de los recurridos se alega que el recurso incurre en el defecto de invocar como infringidos preceptos heterogéneos. En realidad, se trata de un defecto aparente, pues se están formulando dos motivos distintos de casación, que se razonan con separación en dos apartados.

**2.-** El primero de ellos se encabeza con el título «la infracción del art. 1.261 del CC por ausencia de consentimiento por parte de CHALACO, S.A.». Dentro de él, la recurrente alega varios fundamentos para su recurso, como son: (i) la incorrección de fundar la validez de la actuación de CHALACO a través de sus apoderados en el carácter de administrador de hecho que tenía D. Jesús María una vez que su cargo de administrador único había caducado por transcurso del plazo para el que fue nombrado; (ii) la situación de irregularidad tanto de hecho como de Derecho de CHALACO y su reflejo en el Registro Mercantil al no haber depositado las cuentas anuales, haber incumplido la obligación de adaptar sus estatutos a la Ley de Sociedades Anónimas de 1989 y la de elevar al mínimo la cifra del capital social, estar paralizados sus órganos sociales; (iii) encontrarse revocados los poderes de representación otorgados por el administrador único de CHALACO.



**3.-** El segundo de los apartados se encabeza con el siguiente enunciado: «la infracción del artículo 1.738 del CC y del artículo 34 de la Ley Hipotecaria por haber resuelto que el BANCO SABADELL, S.A. y DIODE ESPAÑA actuaron de buena fe».

Este apartado parte de la procedencia del anterior. Se argumenta que no habiendo prestado CHALACO consentimiento válido en el contrato de compraventa por carecer de poder de representación quienes intervinieron en su nombre en el otorgamiento de la escritura pública, la compradora y quien con ella concertó el subsiguiente contrato de arrendamiento financiero sobre el inmueble no pueden ampararse en que son terceros de buena fe, puesto que tal circunstancia no es suficiente cuando el apoderado conoce que sus poderes han sido revocados y porque la inscripción registral no convalida los contratos nulos.

**QUINTO.- Valoración de la Sala. Incidencia de las vicisitudes societarias en la validez de los contratos otorgados por los apoderados de la sociedad**

**1.-** La cuestión relativa a la consideración de D. Jesús María como administrador de hecho de CHALACO una vez que su cargo de administrador único caducó es irrelevante pues no fue él quien compareció en representación de la sociedad vendedora a otorgar la escritura de compraventa, sino que fueron los apoderados generales cuyo poder había sido otorgado por quienes, a su vez, lo habían sido por D. Jesús María cuando su cargo de administrador único estaba vigente.

Las consideraciones que en torno a tal extremo se contienen en la sentencia recurrida son simples argumentos de refuerzo, por lo que las impugnaciones que sobre el particular puedan hacerse no pueden sustentar la estimación del recurso y la casación de la sentencia pues su hipotética eliminación no alteraría el camino lógico que conduce a la conclusión obtenida en el fallo ( sentencias de esta Sala núm. 327/2010, de 22 de junio y núm. 737/2012, de 10 de diciembre .

**2.-** Los pactos a que el administrador hubiera podido llegar con el otro socio, el demandante, en el contrato de compraventa de acciones para que el vendedor, que quedaba como administrador único, no nombrara apoderados sin su consentimiento, siendo válidos y eficaces entre ellos, son ineficaces frente a terceros. Si el demandante optó por una solución negocial y no por una solución societaria (por ejemplo, condicionar su entrada en la sociedad con la adquisición del 50% de las acciones a revocación de los apoderamientos concedidos previamente y la configuración del órgano de administración social con dos administradores mancomunados, los dos socios, de modo que fuera necesario el concurso de ambos para nombrar apoderados de la sociedad), habrá de estar a las consecuencias de esta opción, entre las que se encuentra la inoponibilidad del acuerdo frente a terceros que contraten con la sociedad.

**3.-** Las vicisitudes del órgano de administración de la sociedad, concretamente la caducidad del nombramiento de administrador y su no renovación, tampoco afectan a la vigencia y validez de los apoderamientos otorgados.

Los apoderados no constituyen un órgano de la sociedad, si bien representan a la sociedad y no a su administrador.

La jurisprudencia de esta Sala, sintetizada en la sentencia núm. 219/2002, de 14 de marzo , distingue entre la representación orgánica que legalmente corresponde al administrador o administradores de la sociedad y la representación voluntaria otorgada a otras personas por los órganos de administración mediante apoderamientos parciales o generales. Consecuencia de dicha distinción es que mientras la representación orgánica se rige por la normativa correspondiente al tipo de sociedad de que se trate, la representación voluntaria para actos externos, admitida por el artículo 141.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas de 1989 (hoy, art. 249.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital ) se rige por las normas del Código Civil sobre el mandato y por los artículos 281 y siguientes del Código de Comercio sobre el mandato mercantil. Y consecuencia de esto último, a su vez, es que subsisten las facultades del apoderado pese a los cambios personales en el órgano de administración, mientras éste no revoque el poder válidamente otorgado en su día ( sentencia de 19 de febrero de 1997, recurso núm. 204/93 , sentencia núm. 10/2000, de 19 de enero , sentencia núm. 803/2001, de 30 de julio , y sentencia núm. 1125/2001, de 3 de diciembre ).

Consecuencia de lo expuesto es que no puede estimarse la alegación del recurrente de que caducado el cargo de administrador el mandato de representación de CHALACO a los apoderados se encontraba revocado.

Tampoco implica tal revocación la pretendida "insolvencia de hecho" ni la paralización de los órganos sociales, puesto que ningún precepto legal atribuye a dichas situaciones el efecto revocatorio de los poderes que el demandante pretende.

La oposición formulada por el socio demandante a que los apoderados utilizaran sus apoderamientos para contratar a la sociedad, comunicada a estos por conducto notarial, no puede considerarse como una revocación de tales poderes, pues solo podía revocarlos quien ostentara la representación orgánica de



la sociedad, o la voluntaria, con suficientes facultades para ello. Dicha comunicación interna carece de trascendencia frente a los terceros. Por tanto, y sin perjuicio de las consecuencias que tal comunicación pudiera tener en las relaciones internas entre el demandante, su socio y los apoderados que aquel considera simples hombres de paja de citado socio, frente a los terceros que contrataran con tales apoderados, sin mediar colusión, la comunicación enviada era irrelevante.

**4.-** En cuanto a las "irregularidades" en que estaba incurso la sociedad vendedora, la seguridad del tráfico jurídico no permite que estas incidencias que afectan a la vida societaria puedan repercutir en la validez de los negocios jurídicos concertados con terceros por quienes ostentan su representación orgánica o voluntaria, publicitada en el Registro Mercantil, descartada como está la existencia de colusión con estos terceros en la realización de actos que defrauden los intereses de los socios no representados en el órgano de administración social.

Por tanto, son circunstancias completamente irrelevantes para la validez de los contratos concertados por la sociedad con terceros el "cierre" registral causado por la falta de depósito de las cuentas anuales o la falta de adaptación de los estatutos al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas de 1989, o la existencia de numerosas impugnaciones de acuerdos sociales con sentencias estimatorias inscritas en el Registro Mercantil, en tanto que las mismas no afectaban a la vigencia del apoderamiento de quienes otorgaron la escritura de compraventa ni afectaban a la capacidad de la sociedad para otorgar contratos.

Tampoco es relevante que el demandante hubiera obtenido una sentencia que declaraba la concurrencia de causa legal de disolución de la sociedad CHALACO, en tanto que la misma, por no ser firme, no había tenido acceso al Registro Mercantil, ni se había realizado la anotación preventiva de la demanda en dicho Registro.

En todo caso, son circunstancias que no afectan a la subsistencia del apoderamiento concedido a quienes otorgaron el consentimiento en la compraventa en nombre de CHALACO y, por tanto, a la concurrencia del requisito de consentimiento válido en dicho contrato. Dado que el motivo de casación se basa en la infracción del art. 1261 del Código Civil por falta de consentimiento de CHALACO al otorgar la escritura de compraventa cuya nulidad se solicita, el recurso resulta infundado.

**SEXTO.- La disolución de pleno derecho consecuencia de no haber aumentado efectivamente el capital social hasta el mínimo legal en el plazo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.**

Dentro de las alegaciones que se contienen en este apartado, el que más interés presenta, a juicio de la Sala, es el relativo a la disolución de pleno derecho de la sociedad CHALACO.

Se alega por el recurrente que CHALACO, al no haberse cumplido la exigencia de aumentar efectivamente su capital hasta el mínimo legal en el plazo previsto en el apartado segundo de la disposición transitoria sexta del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, había quedado disuelta de pleno derecho, por lo que había pasado a ser una sociedad en liquidación y no podía seguir realizando la actividad que le era propia al haber dejado de ser una sociedad en explotación, y si bien la disolución no conlleva la desaparición de la personalidad jurídica, sí afecta a su actividad que pasa a ser liquidadora, no pudiendo contraer nuevas obligaciones y contratos.

**SÉPTIMO.- Valoración de la Sala. Los efectos de la disolución de pleno derecho en la contratación con terceros por medio de apoderados**

**1.-** Como reconoce el recurrente al formular el recurso, la disolución de pleno derecho, por sí sola, no extingue la personalidad jurídica de la sociedad. La sentencia de esta Sala núm. 1023/1997, de 10 de noviembre, declaró que «la disposición transitoria 6.ª.2, no impone ni declara la extinción inmediata de la personalidad de las sociedades anónimas a las que les sea de aplicación por no haber ampliado el capital social al mínimo exigido, de tal manera que esa personalidad jurídica persiste, excluyendo sólo la posibilidad de contraer nuevas obligaciones y concretar nuevos contratos, imponiéndolas además el proceso liquidatorio ( artículos 267 y 272 Ley de Sociedades Anónimas ), por lo que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha declarado que la cancelación registral por aplicación de lo establecido en la disposición transitoria 6.ª.2 de la Ley de Sociedades Anónimas no implica la extinción de la personalidad jurídica, ni tal extinción puede anticipar el agotamiento de todas las relaciones jurídicas pendientes de la sociedad (Resoluciones de 8, 9, 10, 11, 15 y 16 octubre 1996)».

No existe una norma que derogue el principio de la capacidad general de la sociedad de capital por el hecho de que quede disuelta y se abra el periodo de liquidación. La sociedad puede realizar, en abstracto, cualquier tipo de acto. Para considerar que la liquidación limita la capacidad de la sociedad sería preciso que la ley le prohibiera la realización de determinados actos, o determinadas categorías de actos, con independencia de su finalidad, lo que no sucede.





**2.-** A esto habría que añadir que la disolución de pleno derecho tampoco supone la revocación de los apoderamientos otorgados en su día por el órgano de administración (o las sustituciones de poder otorgadas por sus apoderados, como en este caso) pues como se ha dicho, la personalidad jurídica de la sociedad persiste y aunque cese la representación de los administradores para hacer nuevos contratos y contraer nuevas obligaciones, asumiendo los liquidadores las funciones de liquidación de la sociedad ( art. 267 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas ), las contingencias que afecten al órgano de administración de la sociedad no afectan a los apoderamientos válidamente concedidos en su día, sin perjuicio de las consecuencias que en la relación interna entre la sociedad y los apoderados puedan tener las extralimitaciones o actuaciones inadecuadas de estos.

En consecuencia, no existe un defecto de capacidad, ni una falta de facultades en los apoderados para representar a la sociedad, por lo que no hay ausencia de consentimiento válido y la infracción del art. 1261 del Código Civil , que es lo alegado como motivo del recurso de casación, no se ha producido.

**3.-** A efectos de agotar el razonamiento, el hecho de que la enajenación del inmueble no pudiera considerarse como una "actuación liquidatoria" de la sociedad no ha de significar necesariamente la nulidad del negocio jurídico concertado por los apoderados de la sociedad con un tercero cuando no existe una colusión entre ellos para defraudar los legítimos derechos de un socio o de los acreedores.

Cualquier contrariedad al ordenamiento jurídico no supone la nulidad del negocio jurídico, especialmente cuando están previstas otras consecuencias, como son la responsabilidad del liquidador de la sociedad por los perjuicios causados a los accionistas y acreedores con fraude o negligencia graves ( art. 279 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas ) o la del apoderado por su actuación dolosa o culposa ( art. 1726 del Código Civil ).

**4.-** La compradora es un tercero, ajeno a los conflictos existentes entre socios o entre el socio demandante y los apoderados de la sociedad, que contrató con quienes en el Registro Mercantil aparecen como representantes de la sociedad con facultades suficientes, pues se trataba de apoderados generales cuyo poder había sido otorgado válidamente y no había sido revocado, por lo que los terceros que contrataban con ellos podían confiar legítimamente en que contrataban con la sociedad a la que representaban. La validez de los contratos celebrados de buena fe con quienes según el Registro Mercantil aparecen como representantes de la sociedad ha sido sostenida por esta Sala (sentencia núm. 334/1998, de 17 de abril ), incluso los celebrados por el factor notorio, sin necesidad de que el tercero de buena fe lleve a cabo una investigación en el registro mercantil ( art. 286 del Código de Comercio , sentencias núm. 1002/2007 de 28 septiembre , y núm. 682/2012 de 2 noviembre ).

La sociedad CHALACO no había cambiado su denominación social para girar en el tráfico jurídico con el añadido "en liquidación". El apoderamiento había sido inscrito en el Registro Mercantil, facultaba a los apoderados para realizar el acto jurídico en cuestión (prestación de consentimiento en un contrato de compraventa de inmueble), no había sido revocado y fue considerado suficiente por el Notario que autorizó la escritura de compraventa. La base fáctica de la que parte la sentencia excluye la existencia de connivencia entre la sociedad, el administrador con el cargo caducado o los apoderados, y dicha compradora (o quien concertó con esta un arrendamiento financiero sobre el inmueble adquirido), pues ninguna relación tenían con el socio enfrentado al demandante o su entorno.

En tales circunstancias, pretender que ese tercero, antes de contratar, realice una previsión detallada sobre las consecuencias que la concurrencia de posibles causas legales de disolución (incluso las consideradas de pleno derecho que podría inferir valorando el contenido del Registro Mercantil, como es el caso la no constancia de elevación del capital social al mínimo exigido en el plazo previsto legalmente) podrían tener sobre la actuación negocial de los representantes de la sociedad; considere que la sociedad se encontraba en liquidación pese a no haber modificado su denominación social y a la no constancia en el Registro de la apertura de tal liquidación ni del nombramiento de liquidadores, teniendo en cuenta además que es posible la reactivación de la sociedad anónima disuelta por falta de aumento efectivo de su capital social al mínimo exigido del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas de 1989 ( art. 22.2 del Código de Comercio en relación al art. 242 y la disposición transitoria 8ª del Reglamento del Registro Mercantil ); valore si el contrato proyectado podía considerarse acorde con la finalidad y requisitos propios del periodo liquidatorio, etc., supone una exigencia desproporcionada para el tercero que contrata de buena fe con la sociedad que actúa representada por sus apoderados, cuyo poder ha sido considerado bastante por el Notario otorgante de la escritura.

**5.-** La tesis del recurrente no es acorde a los principios que inspiran la normativa societaria en este punto (en este sentido, alterando el efecto riguroso de la publicidad material positiva, art. 129 de la Ley de Sociedades



Anónimas , hoy art. 234 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital , y art. 9 de la Directiva 68/151/CEE en cuyo desarrollo se dictó).

En definitiva, el recurrente pretende que el tercero compense con una diligencia extrema las deficiencias de la actuación de los socios en defensa de sus intereses legítimos. Tal pretensión carece de sustento jurídico apreciable y no puede ser estimada.

La consecuencia de lo expuesto es que la compraventa fue válida, que no hubo ausencia de consentimiento de CHALACO, porque el contrato fue otorgado por quien aparecía en el Registro Mercantil como representante legítimo de la vendedora CHALACO y con facultades suficientes para realizar la enajenación.

Si los apoderados de la sociedad actuaron abusivamente en el ejercicio de las facultades que les habían sido conferidas y la compraventa supuso una defraudación de los legítimos derechos del demandante en tanto que socio de CHALACO, tal cuestión ha de dilucidarse en el ámbito de las relaciones internas entre el demandante y su socio y los apoderados de la sociedad a quienes el demandante acusa de estar en connivencia para defraudar sus derechos y a quienes dirigió determinadas comunicaciones. Pero habida cuenta de las circunstancias antes expresadas, en especial de la falta de connivencia de la compradora, tales cuestiones no pueden proyectarse al ámbito externo, de la contratación de la sociedad con terceros, provocando la nulidad de los negocios jurídicos concertados por sus representantes.

6.- La desestimación de la alegación de falta de consentimiento válido de CHALACO en la compraventa hace innecesario el examen del segundo apartado del motivo del recurso puesto que el mismo tiene como presupuesto esa falta de consentimiento válido.

#### **OCTAVO .- Costas**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil , las costas de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación deben ser impuestas a la recurrente. También procede acordar la pérdida de los depósitos constituidos de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial , introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

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

#### **FALLAMOS**

1.- Desestimar los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por D. Patricio , contra la Sentencia núm. 256/2011, de 13 de junio, dictada por la sección octava de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación núm. 435/2010 .

2.- Imponer al expresado recurrente las costas de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación que desestimamos, así como la pérdida de los depósitos constituidos.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Jose Ramon Ferrandiz Gabriel, Antonio Salas Carceller, Ignacio Sancho Gargallo, Rafael Saraza Jimena, Sebastian Sastre Papiol. FIRMADA Y RUBRICADA. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Rafael Saraza Jimena** , 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.