



Roj: **STS 114/2015** - ECLI: **ES:TS:2015:114**

Id Cendoj: **28079110012015100007**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **22/01/2015**

Nº de Recurso: **2334/2013**

Nº de Resolución: **4/2015**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **EDUARDO BAENA RUIZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP A 3064/2013,**  
**STS 114/2015**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veintidós de Enero de dos mil quince.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, ha visto el recurso de casación interpuesto por doña Coro y la mercantil Apartamentos Altea SL, contra la sentencia dictada el 15 de julio de 2013 por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Alicante, en el rollo de apelación 474/2012, dimanante de los autos de juicio ordinario 1197/2007 del Juzgado de Primera Instancia número Tres de Benidorm.

Ha comparecido ante esta Sala en calidad de parte recurrente doña Coro y la mercantil Apartamentos Altea SL, representada por la procuradora de los Tribunales doña Myriam Belén Rabalde Goyanes.

Ha comparecido en calidad de parte recurrida, don Justiniano y don Mario, representados por la Procurado de los Tribunales doña María Alonso de Benito.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

### **Tramitación en primera instancia.**

1. El Procurador de los Tribunales don Juan Fernández de Bobadilla Moreno, en nombre y representación de doña Coro y de la mercantil Apartamentos Altea, SL, interpuso demanda de juicio ordinario contra don Justiniano, don Mario, don Roman, y don Teodosio, suplicando al Juzgado se dictase sentencia con los siguientes pedimentos:

*"...que, teniendo por presentado este escrito y documentos acompañados y a mí por parte en la representación de doña Coro y Apartamentos Altea, S.L., se sirva haber por formulada demanda de Juicio Ordinario contra D. Justiniano, don Mario, don Teodosio y don Roman, y en su día dicte sentencia con los siguientes pronunciamientos:*

*1º.- Se declare la nulidad de pleno derecho de los préstamos y garantías recogidos en las siguientes escrituras públicas:*

*a) Escritura otorgada el día 6-08-1999 entre don Justiniano y don Teodosio, ante el Notario de Madrid don José María Álvarez Vega bajo el número 3.434 de su Protocolo; constituyendo hipoteca sobre las fincas nº NUM000 y NUM001 del Registro de la Propiedad nº 1 de Benidorm para garantizar la devolución de un préstamo de 16.500.000 Ptas.*

*b) Escritura otorgada el día 2-09-1999 entre don Justiniano (en representación de su hijo Mario) y don Teodosio ante el Notario de Madrid don José María Álvarez Vega bajo el número 3.583 de su Protocolo; constituyendo*



hipoteca sobre la finca n° NUM001 del Registro de la Propiedad n°11 de Benidorm para garantizar la devolución de un préstamo de 19.500...000 Ptas.

c) Escritura otorgada el día 26-07-2000 entre don Roman y don Teodosio ante el Notario de Madrid don Antonio Linage Conde bajo el número 1.449 de su Protocolo; constituyendo hipoteca sobre la finca n° NUM002 del Registro de la Propiedad n° 3 de Benidorm para garantizar la devolución de un préstamo de 25.500.000 Ptas.

2°.- Se declare la finalización y archivo de los procedimientos de ejecución dimanantes de los títulos a que se refiere la petición anterior, dejando sin efecto las medidas ejecutivas acordadas en los mismos. Dichos procedimientos son los siguientes:

- Procedimiento de Ejecución Hipotecaria n° 15/02 del Juzgado de Primera Instancia n° 1 de Benidorm.

- Procedimiento de Ejecución Hipotecaria no 65102 del Juzgado de Instrucción n° 4 de Benidorm (antes Mixto n°. 6).

-Procedimiento de Ejecución Hipotecaria n° 55/02 del Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Benidorm (Mixto n°4).

Acordando librar exhorto a los respectivos Juzgados con el fin de que tomen las medidas oportunas para el cumplimiento de lo resuelto.

3°.- En consecuencia con los pronunciamientos anteriores, se acuerde declarar la nulidad de las inscripciones registrales de las hipotecas anotadas en virtud de lo acordado en aquellas escrituras, así como librar mandamiento a los respectivos Registros de la Propiedad de Benidorm para que procedan a cancelar las inscripciones correspondientes a tales hipotecas que graban las fincas n° NUM000 , NUM001 y NUM002 , cuya propietaria actual es mi representada Apartamentos Altea, S.L.

4°.- Se declare que el poder con el que el demandado Teodosio actuaba en las referidas escrituras se revocó con fecha 14-06-2000, y se notifico la revocación al apoderado el día 20-06-2000.

5°.- Se declare que ninguna de mis representadas viene obligada al pago de las cantidades que se garantizan con las hipotecas referidas, incluidas las que corresponden a las letras de cambio relacionadas en la escritura del 26-07-2000.

6°.- Subsidiariamente y únicamente en relación con la escritura del 26-07-2000, se acuerde limitar la responsabilidad de las demandantes únicamente al pago del principal de las cambiales, acordando igualmente librar exhorto al Juzgado de Primera Instancia no 2 de Benidorm (antes Mixto no 4) con el fin de que tome las medidas oportunas para eficacia de lo resuelto.

7°.- Se imponga a los demandados el pago de las costas con expresa mención en su caso a la temeridad y mala fe de su conducta."

2. El Procurador de los Tribunales don Vicente Flores Feo, en nombre y representación de don Justiniano y don Mario , contestaron a la demanda suplicando al Juzgado:

"Tenga por contestada en tiempo y forma la demanda y por parte en la misma al procurador firmante de este escrito, en la representación acreditada, acuerde la suspensión del presente procedimiento por prejudicialidad penal, y en caso de desestimarse esta petición, en su día, previa la tramitación pertinente, dicte sentencia absolviendo a mis representados de todos los pedimentos deducidos de contrario, declarando no haber lugar a alguna de las peticiones efectuadas de contrario; todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandante por su palmaria temeridad y mala fe."

3. No habiendo comparecido don Roman dentro del plazo para contestar a la demanda y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 496.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por providencia de 24 de septiembre de 2010, es declarado en situación de rebeldía procesal.

4. El Juzgado de Primera instancia número 3 de Benidorm dictó sentencia con fecha 29 de febrero de 2012 , con la siguiente parte dispositiva:

"Estimando parcialmente la demanda interpuesta por doña Coro y la mercantil Apartamentos Altea, SL, representadas por el Procurador don Juan Fernández de Bobadilla, contra don Justiniano , don Mario , don Roman y don Teodosio :

1)- DECLARO la nulidad de pleno derecho de la escritura otorgada el día 26 de julio 200 entre don Roman y don Teodosio ante el Notario de Madrid don Antonio Linage Conde bajo el número 1149 de su protocolo; constituyendo hipoteca sobre la finca n° NUM002 del Registro de la Propiedad n° 3 de Benidorm para garantizar el pago de dos letras de cambio, una por importe de 13 millones de pesetas y otra por importe de doce millones quinientas mil pesetas.



2)- En consecuencia, ACUERDO declarar la nulidad de la inscripción registral de la hipoteca anotada en virtud de lo acordado en aquella escritura, así como librar el oportuno mandamiento al Registro de la Propiedad nº 3 de Benidorm para que proceda a cancelar la inscripción correspondiente a tal hipoteca que grava la finca nº NUM002 .

3)- *DECLARO que el poder con el que el demandado don Teodosio actuaba en la referida escritura se revocó con fecha 14 de junio de 2000, y se notificó la revocación al apoderado el día 20 de junio de 2000.*

4)- *Desestimando el resto de los pedimentos, debo Absolver y absuelvo a los demandados de las pretensiones ejercitadas contra los mismos.*

5) *Todo ello sin imposición de las costas de este juicio."*

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

5. Contra la anterior resolución, la representación procesal de doña Coro y de la mercantil Apartamentos Altea, SL, así como la representación procesal de don Justiniano y don Mario , interpusieron sendos recursos de apelación, correspondiendo su resolución a la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Alicante, que dictó sentencia el 15 de julio de 2013 con la siguiente parte dispositiva:

*" desestimar el recurso de apelación interpuesto por el Procurador don Danilo Angelini en representación de la parte demandante doña Coro y la mercantil Apartamentos Altea SL; y estimar el recurso de apelación interpuesto por el Procurador don Enrique de la Cruz Lledó en representación de la parte demandada don Justiniano y don Mario , contra la Primera Instancia nº Tres de la ciudad de Benidorm en fecha 29 de febrero de 2012 y en los autos de los que dimana el presente rollo, y en su consecuencia revocar como revocamos la misma en lo necesario y desestimar como desestimamos íntegramente la demanda formulada y absolver como absolvemos de los pedimentos en ella contenidos a todos los demandados don Justiniano , don Mario , don Roman y don Teodosio . Se imponen las costas de la primera instancia y las de este recurso a la parte demandante recurrente al ser preceptivas tanto por la desestimación de la especial declaración de las costas de la alzada causadas por el recurso de la parte demandada."*

#### **Interposición y tramitación del recurso de casación.**

6. El Procurador de los Tribunales don Danilo Angelini, en nombre y representación de doña Coro y de la mercantil Apartamentos A, interpuso Altea SL, interpuso recurso de casación contra la anterior resolución ante la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Alicante, con base en los siguientes motivos:

*"Primero.- Se denuncia la vulneración del artículo 1738 del Código Civil en relación con los artículos 1732 , 1733 , 1725 y 1727 del mismo Texto legal y la jurisprudencia de la Sala contenida, entre otras, en sentencias de 22 de marzo de 1986 ; 14 de junio de 1965 ; 3 de julio de 1962 ; 10 de julio de 1946 ; 30 de mayo de 1942 ; 16 de junio de 1990 ; 17 de enero de 2007 ; 30 de enero de 1999 ; 15 de febrero de 1993 ; 15 de julio de 1988 ; 24 de octubre de 2008 .*

*Segundo.- Se denuncia idéntica infracción que en el Motivo Primero en relación a existencia de jurisprudencia de las Audiencias Provinciales contradictoria con la mantenida por la sentencia recurrida.*

7. Por diligencia de ordenación de 26 de septiembre de 2013 se tuvo por interpuesto el recurso, acordándose la remisión de las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes por término de treinta días.

8. Recibidas las actuaciones en esta Sala, comparecen como parte recurrente doña Coro y Apartamentos Altea SL, representadas por la Procurador doña Myriam Belén Rabade Goyanes, y como parte recurrida don Justiniano y don Mario , representados por la Procuradora doña Ana María Alonso de Benito.

9. Esta Sala dictó Auto de fecha 24 de junio de 2014 , con la siguientes parte dispositiva:

*1º) ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN formalizado por la representación procesal de doña Coro y apartamentos Altea SL, contra la sentencia dictada, con fecha 15 de julio de 2013 por la Audiencia Provincial de Alicante (Sección 6ª), en el rollo de apelación número 474/2012 , dimanante de los Autos de juicio ordinario número 1197/2007 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Benidorm."*

10. Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la representación procesal de don Justiniano y don Mario , presentó escrito de oposición al recurso formulado de contrario, con base en los fundamentos que entendió oportunos.

11. No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 7 de enero de 10015, en que ha tenido lugar.



Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Eduardo Baena Ruiz** , Magistrado de Sala

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** Son hechos relevantes acreditados en la instancia para la decisión del recurso los siguientes:

1. Doña Coro y la mercantil Apartamentos Altea SL interpusieron demanda de juicio ordinario contra don Justiniano , don Mario , don Teodosio y don Roman solicitando se declarase la nulidad de pleno derecho de los préstamos y garantías recogidos en varias escrituras públicas en relación a unos inmuebles originariamente propiedad de la actora, Sra. Coro , que había vendido a la coactora Apartamentos Altea SL.
2. En concreto se solicitaba la nulidad de tres escrituras, todas ellas otorgadas por don Teodosio en virtud de un poder otorgado por su madre, doña Coro , ante el Notario de Villajoyosa el día 14 de mayo de 1999, que fue revocado ante el Notario de Altea, don Salvador Pastor Pérez, en fecha 14 de junio de 2000, y debidamente notificado a don Teodosio el día 20 de junio de 2000, quien no entregó la copia autorizada del poder.
3. Las dos primeras escrituras se otorgaron el 6 de agosto de 1999 y 2 de septiembre de 1999, respectivamente. La tercera se otorgó el 26 de julio de 2000.
4. La sentencia de primera instancia declaró la validez de las dos primeras escrituras de préstamo con garantía hipotecaria por no concurrir en ellas causas de nulidad pero negó validez a la tercera escritura de hipoteca cambiaria en atención a que se otorgó con posterioridad a la revocación del poder, por lo que el Sr. Teodosio no podía actuar en nombre y representación de su madre la Sra. Coro al no encontrarse el poder en vigor, y todo ello sin perjuicio de las acciones que puedan ejercitar los prestamistas contra el Sr. Teodosio .
5. Frente a dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, que interesaba la nulidad de las tres operaciones formalizadas en las escrituras, y también por la parte demandada por no alcanzar el pronunciamiento de nulidad a la tercera de las escrituras.
6. De meritado recurso conoció la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Alicante que dictó sentencia el quince de julio de dos mil trece desestimando el recurso de la parte demandante y estimando el interpuesto por la parte demandada.
7. La sentencia de la Audiencia estima el recurso interpuesto por la parte demandada, sin modificar los hechos probados de la primera instancia, porque, según razona, el artículo 1738 del Código Civil se trata de un precepto que otorga protección a los terceros de buena fe, sin necesidad de que concurra buena fe del mandatario, al haber actuado en el negocio jurídico confiados en la apariencia objetiva del mandante. Motiva que no es necesario acudir a la atribución de buena o mala fe en el mandatario Sr. Teodosio que conoce en fecha 20 de junio de 2000 que el poder otorgado en la Notaría de Villajoyosa en 1999 ha sido revocado por su madre el 14 de junio de 2000, para otorgar la escritura de 26 de julio de 2000. Añade para analizar el efecto de la revocación, que ni siquiera hace falta acudir, lo que por otra parte no explícita, al comportamiento de la demandante doña Coro acerca de la escritura de revocación del poder que es otorgada en una Notaría de Altea el 14 de junio y no se notifica al protocolo de Villajoyosa sino hasta el 5 de octubre de 2004. A juicio del Tribunal basta para estimar el recurso con decir que no se ha probado la mala fe en el actuar de los demandados.
8. Contra meritada sentencia de la Audiencia Provincial se interpone por la representación procesal de la parte actora recurso de casación por interés casacional al amparo del artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , concretado en dos motivos.

## RECURSO DE CASACIÓN.

### SEGUNDO. Enunciación y Planteamiento del Motivo Primero.

Se denuncia la vulneración del artículo 1738 del Código Civil en relación con los artículos 1732 , 1733 , 1725 y 1727 del mismo Texto legal y la jurisprudencia de la Sala contenida, entre otras, en sentencias de 22 de marzo de 1986 ; 14 de junio de 1965 ; 3 de julio de 1962 ; 10 de julio de 1946 ; 30 de mayo de 1942 ; 16 de junio de 1990 ; 17 de enero de 2007 ; 30 de enero de 1999 ; 15 de febrero de 1993 ; 15 de julio de 1988 ; 24 de octubre de 2008 . Considera la parte recurrente que en el caso que se examina debe ser declarada la nulidad de la escritura en cuestión al no ser de aplicación el artículo 1738 del Código Civil , pues este precisa un desconocimiento por parte del mandatario de que el poder ha sido revocado para que pueda obligar al mandante, circunstancia que no concurre en el presente caso.

### TERCERO. Estimación del motivo.



1. Ante todo conviene precisar que al no haberse interpuesto recurso extraordinario por infracción procesal la "questio facti" declarada probada es inalterable y, por tanto, se ha de dar respuesta a la cuestión jurídica sobre la base de los hechos acreditados en la instancia.

En consecuencia la escritura pública se otorgó el 26 de julio de 2000 por don Teodosio en virtud de un poder otorgado por su madre doña Coro el 14 de mayo de 1999 pero que había sido revocado el 14 de junio de 2000 y debidamente notificado al mandatario el día 20 de junio de 2000.

2. Si el poder se hubiese otorgado para contratar con determinadas personas, su revocación no podría perjudicar a éstas si no se les hubiera hecho saber, cómo dispone el artículo 1734 del Código Civil .

Ahora bien, si se trata de un mandato general, que es el caso, la revocación si puede perjudicar a los terceros, salvo que concurra el supuesto excepcional previsto en el artículo 1738 del Código Civil , que, según doctrina de la Sala, requiere buena fe por parte de mandatario y tercero.

3. Esta doctrina, plasmada recientemente en la sentencia citada por la parte recurrente de 24 de octubre de 2008, Rc. 1030/2003 , ratificada por la de 13 de febrero de 2014, Rc. 200/2012 , interpreta el artículo 1738 del Código Civil en el sentido de exigir para su aplicación la concurrencia de dos condiciones: en primer lugar, que el tercero con el que contrata el mandatario haya actuado de buena fe, o sea que desconociera la anterior extinción del mandato, condición que se dá en el supuesto que enjuiciamos; y en segundo lugar, que dicho mandatario, en el momento de hacer uso del poder, ignorara la muerte del mandante o la concurrencia de cualquier otra de las causas que hacen cesar el mandato, condición esta que no concurre en el presente supuesto en el que el mandatario usó el poder cuando le había sido debidamente notificada su revocación.

Por ello la tesis de la sentencia, en aras a la ultra actividad del mandato por razón exclusivamente de la buena fe del tercero resulta incomprensible con el propio texto de la norma y doctrina de la Sala que lo interpreta.

Al no ser aplicable dicho precepto lo realizado por el mandatario tras la extinción del mandato ( STS de 24 de octubre de 2008 ) es nulo ( artículo 1259 CC ) y como tal no vincula al mandante ( artículo 1727 CC ) y deja al mandatario como responsable frente al tercero ( artículo 1725 CC ).

#### **CUARTO. Enunciación y Planteamiento del Motivo Segundo.**

Se denuncia idéntica infracción que en el Motivo Primero en relación a existencia de jurisprudencia de las Audiencias Provinciales contradictoria con la mantenida por la sentencia recurrida.

El Motivo no puede prosperar.

Cuando sobre una cuestión jurídica existe ya jurisprudencia de esta Sala, carece de eficacia práctica la mención de doctrina contradictoria entre Audiencias Provinciales, pues esta última vía de acceso a la casación por interés casacional tiene por objeto dar lugar a un pronunciamiento a efectos de unificación de doctrina, el cual queda comprendido en el que corresponda según lo ya resuelto por este Tribunal en resoluciones anteriores, tanto si se mantiene la doctrina jurisprudencial como si se procede, tras la oportuna justificación, a cualquier cambio que pudiera afectar a la misma.

**QUINTO.** Al estimarse el Motivo Primero del recurso de casación procede que esta Sala asuma la instancia y, en aras a ello, desestimar también el recurso de apelación de la parte demandada, confirmando la sentencia recaída en la primera instancia.

#### **SEXTO. Costas y depósito.**

No procede imponer a la parte recurrente las costas del recurso de casación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de enjuiciamiento Civil .

Se acuerda la devolución del depósito constituido para recurrir 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. A cada parte recurrente de los respectivos recursos de apelación se le imponen las costas causadas por ellos interpuestos.

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

#### **FALLAMOS**

1. Estimar el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña Coro y Apartamentos Altea SL, contra la sentencia de fecha 15 de julio de 2013 por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de



Alicante, en el rollo de apelación 474/2012 , dimanante de los autos de juicio ordinario 1197/2007 del Juzgado de Primera Instancia número Tres de Benidorm.

2. Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la parte demandada contra la sentencia de 29 de febrero de 2012, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Tres de Benidorm , que se confirma en todos sus extremos.

3. Se imponen las costas a cada una de las partes de sus respectivos recursos de apelación.

4. No procede imponer al recurrente las costas del recurso de casación, con devolución del depósito constituido para recurrir.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- **Firmado y Rubricado .- Jose Antonio Seijas Quintana .- Antonio Salas Carceller.- Eduardo Baena Ruiz .- Xavier O'Callaghan Muñoz .- Jose Luis Calvo Cabello.-** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Eduardo Baena Ruiz** , 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.

FONDO DOCUMENTAL CEJ