

Roj: **STS 7942/2006 - ECLI:ES:TS:2006:7942**Id Cendoj: **28079110012006101324**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **18/12/2006**Nº de Recurso: **5360/1999**Nº de Resolución: **1272/2006**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **JUAN ANTONIO XIOL RIOS**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **STS 7942/2006,**
SAP O 4169/1999

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Diciembre de dos mil seis.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los señores al margen anotados, el recurso de casación que con el número **5360/1999**, ante la misma pende de resolución, interpuesto por el procurador D. Gabriel de Diego Quevedo, en nombre y representación de D. Jose Manuel y Procesos y Edificaciones Urbanísticas Proedur, S.L., contra la sentencia dictada en grado de apelación, rollo 93/99, por la Audiencia Provincial de Oviedo de fecha 3 de noviembre de 1999, dimanante del juicio de menor cuantía número 235/98 del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Oviedo. Habiendo comparecido en calidad de recurrido el procurador D. Ignacio de Noriega Arquer en nombre y representación de D^a Nieves , D^a María Consuelo , D^a Dolores , D. Alexander , D. Darío y D. Ignacio

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - El Juzgado de Primera Instancia número 7 de Oviedo dictó sentencia de 31 de diciembre de 1998 en autos de juicio de menor cuantía núm. 253/98, cuyo fallo dice:

«Fallo. Que estimando parcialmente la demanda promovida por D. Jose Manuel y Procesos y Edificaciones Urbanísticas Proedur, S. L. contra D. Luis Enrique , Dña. Nieves , D. Ignacio , D. Jose Pablo , Dña. Ana , Dña. María Consuelo y D. Juan Carlos , Dña. Dolores , D. Juan Carlos y D. Darío y contra los herederos desconocidos e inciertos de Dña. Verónica y de D. Darío , debo declarar y declaro perfeccionada la venta respecto a la parte que Dña. Ana tiene en los terrenos citados en el Hecho cuarto de la demanda, correspondientes a las fincas reseñadas en el Hecho Primero, por precio de 25 500 pesetas/metro cuadrado, en las condiciones de pago asimismo señaladas en la demanda, condenando a la referida codemandada a estar y pasar por dicha declaración y a otorgar escritura pública de compraventa a favor de la entidad actora y a recibir el precio estipulado en las condiciones pactadas, reseñadas en el Hecho cuarto de la demanda, todo ello en el plazo que se fije en ejecución de sentencia y ante el Notario que se designe, apercibiéndola de que de no hacerlo así, se otorgará la correspondiente escritura pública con intervención del Juzgador en nombre de la demandada y por entero a sus expensas; y para el supuesto de que resultare de imposible cumplimiento dicha obligación, se condena a la mencionada demandada a indemnizar a los actores por los daños y perjuicios causados, en cuantía a determinar en ejecución de sentencia; igualmente se condena a la referida demandada a indemnizar a los actores por los daños y perjuicios causados por el retraso en la consumación de dicha operación de compraventa, en la cuantía que se determine en ejecución de sentencia; absolviendo a los demás demandados de las pretensiones de la parte actora; y sin expresa imposición de costas, salvo las de los codemandados absueltos que deberán ser abonadas por los actores».

SEGUNDO. - La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:



«Primero. De la prueba obrante en autos, resulta acreditado: que los demandados son copropietarios de las fincas que se describen en el hecho primero de la demanda y respecto de las mismas, en el mes de noviembre de 1996, D. Jose Manuel tuvo una reunión en el domicilio de D. Darío , el cual estaba autorizado para hacer gestiones relativas a la propiedad de la familia, a la que acudió el esposo de la codemandada Dña. Ana , padres de la novia del citado D. Jose Manuel , en la que éste expuso las condiciones de compra de las referidas fincas.

»Segundo. La cuestión debatida en los presentes autos consiste en examinar si en la reunión celebrada en noviembre de 1996, se perfeccionó la compraventa de las expresadas fincas, como sostiene la parte actora, o dicho contrato no tuvo lugar, al carecer el citado D. Darío de poder de los demás para otorgar la venta. De la prueba practicada, valorada con arreglo a lo dispuesto en el art. 1248 del Código civil , en relación con el art. 1280 y el 1713 del mencionado código , que exige mandato expreso para enajenar, resulta, que expuestas por D. Darío las condiciones de compra a la familia, ésta no estuvo de acuerdo con las mismas, salvo D. Daniel , que vendió su parte a D. Jose Manuel mediante documento privado de fecha 10 de marzo de 1997, y la referida Dña. Ana , que acudió a la Notaría del Sr. Caicoya Cores con el citado D. Jose Manuel para realizar los trámites de la operación inmobiliaria y se allanó a la demanda; los demás demandados no celebraron compraventa alguna con la parte actora, así aparece de lo manifestado por el citado notario, el cual habló con D. Ignacio sobre la intención que había de comprar del Sr. Peliz y de la conveniencia de la operación inmobiliaria si quería realizar la venta, pero no le encargó su realización y fue desautorizado para intermediar con la familia; el propio D. Darío , hasta su fallecimiento en diciembre de 1997, pudo haber vendido su parte, como hizo D. Daniel , y sin embargo no otorgó documento alguno; por otra parte en el documento privado de venta de D. Daniel se hace constar expresamente que quedará resuelto el contrato si en el plazo máximo de un año no puede llevarse a efecto la compraventa de las partes restantes; y por último, la autorización al tutor del incapaz para enajenar, demuestra que hubo gestiones con la parte actora, pero aquélla se otorga para una venta futura, que puede llevarse o no a efecto; de ahí que proceda estimarse parcialmente las pretensiones de la parte demandante, al haberse allanado la codemandada Dña. Ana , absolviendo de las mismas a los demás demandados.

»Tercero. En cuanto a las costas, al ser estimada parcialmente la demanda, cada parte abonará las suyas, salvo las de los demandados absueltos que serán satisfechas por la parte actora (art. 523 de la Ley de E. Civil y S.T.S. 5 de noviembre 1991 , entre otras)».

TERCERO. - La Sección Primera de la Audiencia Provincial de Oviedo dictó sentencia número 588/99, de 3 de noviembre de 1999, en el rollo núm. 93/99 , cuyo fallo dice:

«Fallo. Que desestimando el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción núm. 7 de Oviedo, en autos de menor cuantía núm. 253/98, debemos confirmar y confirmamos en todos sus pronunciamientos la sentencia recurrida con imposición a la parte Apelante de las costas causadas en la presente alzada».

CUARTO. - La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero: En el presente recurso de apelación, la parte actora y apelante dirige su demanda contra un conjunto de coherederos titulares de las fincas que se describen en el hecho primero, afirmando haber entrado en contacto con la familia propiedad de dichos bienes por hallarse interesado en su adquisición, quienes le remitieron al fallecido Darío , que ostentaba la representación familiar para la venta de los predios, sosteniendo que la transmisión se acordó con el precio que figura en autos, en reunión celebrada en noviembre de 1996 en el domicilio de Darío , tras lo cual se llevaron a cabo las gestiones necesarias para la inscripción y documentación pública del contrato, profusamente narradas en los hechos de la demanda, que no culminaron al negar varios de los herederos la materialización de la venta y pretender un incremento de precio. Se encamina el suplico a declarar perfeccionado el contrato y al correspondiente otorgamiento de la escritura pública que lo instrumentalice y se sustenta la impugnación en la profusión de elementos probatorios aportados en contraposición a la vaguedad de la posición de los demandados, en la teoría de la mayor facilidad de medios de prueba de que disponen aquellos frente a las dificultades del apelante para demostrar la compra y la representación de que gozaba D. Darío para gestionar la compra a favor de todos los integrantes de la comunidad y en los actos posteriores de las partes que revelan la realidad de la perfección del contrato.

»Segundo: Ha de salirse en primer término al paso de la argumentación que se sustenta en el artículo 1214 Código Civil y en la superior facilidad de prueba de los apelados. Como señalan entre otras las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1995 y 14 de septiembre de 1998 , la norma distributiva de la carga de prueba no responde a unos principios inflexibles, debiendo adaptarse a cada caso y a la disponibilidad o facilidad para probar que tenga cada parte (SS 18 mayo y 15 julio 1988; 17 junio y 23 septiembre 1989 y 8 marzo 1991), pero tal teoría no es de aplicación al supuesto enjuiciado a favor sino en contra de la parte, puesto que de existir contrato con todos los coherederos ciertamente le era fácil su aportación, como de hecho lo ha sido (documento 33) con uno de ellos, al llegarse a un acuerdo y en idénticos términos ha de concluirse en el hecho



de actuar con facultades para la venta el intermediario fallecido, Don Darío , debiendo subyacerse, cual efectúa el apelado, lo anómalo de las formas contractuales elegidas (en contra del artículo 1280 Código Civil), por la parte al señalar que en la reunión indicada se perfeccionó, con acuerdo sobre el precio y demás condiciones esenciales una venta de fincas urbanas en forma verbal, obrando el mandatario con poder expreso también conferido verbalmente.

»Tercero: En orden al supuesto apoderamiento que gozaba el finado Don Darío para vender y vincular a los demás herederos, una cosa es que la familia demandada le encomendase la gestión de actuaciones tendentes a vender las fincas, escuchando ofertas y contactando con posibles compradores y otra que contase con mandato para transmitir, que ha de ser expreso y no cabe presumirlo (artículo 1713 2º Código Civil), ya que no es dable confundir uno y otro, toda vez que como con rotundidad declara la sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 1998 , citando una constante doctrina "Los encargos de venta no suponen efectivos mandatos para llevar a cabo actos de riguroso dominio, pues lo único que faculta es a realizar actividades de localización de posibles compradores y mediar entre estos y los futuros vendedores, con lo que el hecho de concurrir estas gestiones previas no conducen a tener que decretar que con ellas se generó efectiva venta, como tampoco si el intermediario percibe -no constando en este caso si estaba autorizado para ello- algún dinero como arras o señal, ya que esta situación no implica perfección de un contrato para el que se carece del necesario poder (sentencias de 19-10-1993 y 7-3-1994). El mediador no puede rebasar sus funciones y el exceso en su gestión no obliga a su principal para con el tercero con el que mantuvo tratos negociales de indiscutible condición preliminar ".

»Cuarto: En el caso que nos ocupa el apoderamiento no figura acordado ni puede deducirse, siquiera de la actuación ulterior del gestor, el cual no llevó a cabo la venta en documento privado de su parte al actor, no obstante fallecer meses después de noviembre de 1996, a diferencia de lo que aconteció con uno de los herederos residente en Madrid. Pero es que la prueba revela que la actuación de Don Darío se hallaba condicionada a la aprobación de los restantes coherederos, algunos de los cuales se opusieron al acuerdo, cual declara el señor notario, llamado como testigo por el demandante, que intervino asimismo como intermediario de los intereses de las partes. Aun más significativa es la declaración de Doña Ana , allanada a la demanda, al tener evidente interés en favorecer al demandante, novio de su hija -hecho con la trascendencia que luego se dirá-. Al responder a la posición séptima, folio 677, manifiesta que su tío Darío carecía de poder y que por el contrario lo tenía otro tío suyo, Jose Manuel , desmintiendo así la totalidad de los hechos en que se sustenta la demanda, sin necesidad de alegar salvo a fines de mayor abundamiento, la interpretación del documento número 33 aportado y otros datos indicativos de la ausencia de perfección del contrato, que fundamenta la sentencia y han de darse por reproducidas.

»Quinto: Finalmente los supuestos actos ulteriores, no son indiciarios en la forma prevenida por el artículo 1282 Código Civil de la perfección del contrato. No lo es la autorización para la venta de bienes del incapacitado; trámite que era necesario y se quería realizar por los herederos para transmisión futura, del patrimonio, en el que se reseñó la oferta como medio para lograr la autorización, ni tampoco las gestiones urbanísticas que realizó el demandante en su condición de arquitecto, posible comprador y debido a la relación de noviazgo que le une con la hija de uno de los coherederos, lo que explica el allanamiento de la madre de ésta. En atención a lo expuesto ha de confirmarse la apelada, desestimando el recurso.

»Sexto: La desestimación del recurso aparejada la imposición de costas al recurrente».

QUINTO. - En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación procesal de D. Jose Manuel y Procesos y Edificaciones Urbanísticas Proedur, S. L., se formulan los siguientes motivos de casación:

Motivo primero. «Error de Derecho en la apreciación de la prueba, al amparo del artículo 1692 núm. 4 , por no haberse valorado adecuadamente la actividad probatoria desplegada por los demandantes en relación con la disponibilidad de prueba por parte de los mismos, contraviniendo la doctrina jurisprudencial sentada sobre el particular, entre otras, en sentencias de 8 de marzo de 1991, 26 de septiembre de 1991 y 6 de junio de 1994 .»

El motivo se funda, en síntesis, lo siguiente:

La sentencia confunde el dato de que el contrato no se documentó para concluir que es inexistente. La soberanía para la valoración de la prueba por parte del tribunal de apelación cede cuando, como ocurre en el presente supuesto, aquélla resulta ilógica, opuesta a las máximas de la experiencia o las reglas de la sana crítica (STS de 29 de marzo de 1999).

Cita las SSTS de 27 de enero de 1992 y 8 de abril de 1983 sobre valoración conjunta de la prueba y 1 de febrero de 1995 sobre ineficacia de la negativa de los demandados, para concluir que la compraventa tuvo lugar.



Se reconoce la existencia de conversaciones y de una oferta en términos concretos y existe únicamente controversia acerca de si en la reunión habida con D. Darío en noviembre de 1996, dicha compraventa se perfeccionó al concurrir el consentimiento sobre tales extremos por parte de la familia propietaria, representada en este caso por D. Darío. Se ha acreditado asimismo que existieron razones concretas, en particular las ya explicitadas en la demanda y en los antecedentes de hecho del presente escrito, que justificaron la no formalización inmediata de la compraventa, por razones que no son meras excusas de parte, pues las gestiones se iniciaron inmediatamente después de la fecha en que se acordó la compraventa litigiosa.

Cuando se acordó la compraventa aún se hallaban pendientes de inscripción en el Registro de la Propiedad las operaciones particionales de la herencia dejada por D.^a Susana sobre las fincas.

Asimismo, de forma inmediata al acuerdo de venta, en concreto a finales del mes de noviembre de 1996, se promueve por el demandado D. Jose Pablo expediente para la autorización de venta de la participación del incapaz por él tutelado, D. Juan Carlos, precisamente a la recurrente Proedur, S. L., en lo que no puede ser sino indiscutible reconocimiento de la existencia de dicho acuerdo de venta. Se destacan las afirmaciones vertidas en el mismo por su promovente, D. Jose Pablo, quien además de ser tutor del incapaz, es copropietario de las fincas cuyo acuerdo de venta se anuncia en dicho escrito, y además abogado de profesión, lo que excluye cualquier excusa sobre el alcance de las manifestaciones vertidas en el mismo.

Además, D. Daniel ratifica que D. Darío tenía un mandato verbal de la familia desde hacía varios años, y que en otras ocasiones ya se habían llevado a cabo operaciones de ventas negociadas y acordadas por el mismo.

El contenido del contrato de compraventa suscrito por los actores con D. Daniel corrobora la existencia del acuerdo. En primer lugar, porque cuando se refiere al objeto de la compraventa, se describe exactamente tanto lo reclamado en esta demanda como lo manifestado por el codemandado, D. Jose Pablo, al solicitar la autorización judicial de la venta. En segundo lugar, porque en la manifestación tercera del documento se señala que "ha acordado" con los propietarios la compraventa de las fincas señaladas -habla en pasado-, y por último que en la cláusula cuarta se cuida de referirse a la compraventa de las restantes participaciones como "compraventa notarial", lo que resulta significativo de que, en efecto, sólo se hallaba pendiente el otorgamiento de la oportuna escritura pública.

Finalmente se ha acreditado que las condiciones de compra (precio m²), en la fecha en que se alcanzó el acuerdo con los demandados eran sumamente ventajosas a tenor de los parámetros que se barajaban a dicha fecha en el mercado inmobiliario. Dichas condiciones no pudieron ser rechazadas hasta que, transcurrido más de un año desde el acuerdo, dado el cambio de las condiciones del mercado y las plusvalías generadas con las actuaciones de la recurrente en los trámites urbanísticos relativos a dichas fincas, la ambición de los vendedores les llevó a intentar obtener un mayor beneficio renegociando el precio, lo que al ser rechazado por la recurrente, les llevó a negar en rotundo el acuerdo alcanzado en su día, amparados asimismo por el fallecimiento del mandatario y representante D. Darío y la incapacidad sobrevenida del codemandado D. Luis Enrique.

Motivo segundo. «Al amparo del artículo 1692 num. 4, por aplicación indebida del artículo 1713-2.º del Código civil en relación con el artículo 1710-1.º y 2.º de dicho texto legal.»

El motivo se funda, en síntesis, lo siguiente:

El tribunal, al afirmar que el mandato para transmitir ha de ser expreso desconoce que el mandato expreso puede darse incluso de palabra, como consta en autos, atendido el testimonio de D. Mariano (pregunta quinta) y de D. Daniel (pregunta vigésimo primera). En los supuestos que analizan las sentencias citadas, el mandato o encargo se efectuó en favor de un tercero (agente inmobiliario en unos casos, y portero del inmueble, en otro), mientras que en el presente supuesto en D. Darío concurría la doble condición de apoderado o representante del grupo familiar vendedor, y copropietario de las parcelas litigiosas. De modo que, cuando menos, la operación de venta ha de entenderse perfeccionada respecto del mismo.

Además existen actos posteriores de los copropietarios de las parcelas litigiosas que no pueden entenderse más que como actos de ratificación de dicha compraventa. Cita la STS de 22 de mayo de 1998 sobre mandato tácito atendiendo a los actos posteriores de los mandantes acreditativos de su ratificación que autoriza los artículos 1710, 1727, 1311 y 1259 del Código Civil. Cita las SSTs de 10 de octubre de 1963, 14 de junio de 1979, 10 de mayo de 1984, 5 de noviembre de 1993, 2 de octubre de 1995, 7 de abril de 1998, 3 de julio de 1987 y 7 de julio de 1994.

No pueden considerarse más que actos de ratificación, la iniciación de gestiones para escriturar la compraventa (inscripción registral de operaciones hereditarias pendientes y expediente de jurisdicción voluntaria para la autorización judicial de la venta), facilitación de información a la recurrente, admisión de



que D. Jose Manuel realice todo tipo de gestiones, algunas de ellas sumamente trascendentes, ante el Ayuntamiento de Oviedo y la Junta de Compensación de la Unidad de Gestión en la que se engloban las citadas fincas, actuando como propietario, hasta el punto de figurar sólo su nombre en la relación de propietarios -aún antes de la compra de la participación de D. Daniel -, o en la Notaría, e incluso se permite que haga frente a los cuantiosos gastos que de ellas se derivaron, sin que los demandados hagan gestión alguna, pues sólo consta la designación de D. Donato para dicha labor cuando la familia manifestó su unilateral ruptura del acuerdo. No cabe justificar tal actuación en la relación de noviazgo habida con la hija de una de las demandadas, como ahora sostiene la sentencia de apelación, algo que ni los propios vendedores alegan, y que resulta de todo punto inaceptable. Tampoco puede esgrimirse frente a hechos tan contundentes un supuesto encargo profesional, nunca acreditado, ni siquiera de forma indiciaria.

El acto posterior más significativo, lo constituye la tramitación del expediente de autorización de venta del incapaz D. Juan Carlos . En el escrito de fecha 22 de enero de 1997, unido a dicho expediente de jurisdicción voluntaria, se recogen frases de este tenor literal: «... se señala un valor al m² de 21 000 pesetas, que es la cantidad con la que viene negociando para la venta, el grupo familiar,...», «... la oferta hecha por Procesos y Edificaciones Urbanísticas, S. L., que es el futuro comprador,...» «... la totalidad de los terrenos se puedan vender en 75 780 000 pts., con cuya cantidad están conformes la comunidad hereditaria,...» y que «... la familia del menor incapaz, tiene la intención de vender dichos terrenos, pues está conforme con el precio ofrecido y convenido, de ahí que ahora se limite este tutor a pedir el permiso correspondiente,...». La solicitud se concreta en las fincas litigiosas, se especifica el precio de venta resultante del convenio entre las partes compradora y vendedora y se concreta como comprador a Proedur, S. L., Proedur, S. L., presentó por escrito en dicho expediente su compromiso de compra, ratificado a presencia judicial.

Motivo tercero. «Al amparo del artículo 1692, número 4 por infracción de la jurisprudencia relativa a la apariencia de mandato recogida entre otras en sentencias de 13 de junio y 18 de septiembre de 1987 y 18 de marzo de 1993 .»

El motivo se funda, en síntesis, en lo siguiente:

Se halla al presente motivo en íntima relación con el que le precede. Existe una consolidada doctrina jurisprudencial que, en los supuestos en que existe desde un inicio la apariencia de un mandato representativo, de modo que se produce en el tercero la convicción de buena fe de que su interlocutor estaba autorizado para convenir y prometer, opta por proteger y mantener la apariencia contractual frente a la realidad jurídica.

Cita las SSTS de 18 de septiembre de 1987 y 18 de marzo de 1993 ,

En el presente supuesto son varios los datos que contribuían a crear esa apariencia de que D. Darío era válido interlocutor y representante de la familia vendedora (intervención en otras operaciones de venta como representante del grupo familiar, su condición de copropietario y directamente interesado en la operación, actitud de los restantes propietarios, con continuadas muestras de anuencia y acatamiento del acuerdo, exteriorizadas especialmente a través de los actos de ratificación antes mencionados). Los demandantes se aprovecharon de las gestiones y de los desembolsos efectuados -por ejemplo para obtener la licencia de segregación hubo de abonar tasas por importe de 908 301 pts.-

Cita la STS de 22 de junio de 1989 sobre los principios de seguridad jurídica y protección de los terceros de buena fe incluso en caso de extralimitación en el uso del poder y la STS de 26 de noviembre de 1986 sobre mandato ostensible o representativo aparente.

La seguridad de los terceros de buena fe debe protegerse especialmente dada la mayor dificultad probatoria que supone el fallecimiento del mandatario. Invoca la o doctrina del factor de hecho a que se refieren las SSTS de 5 de abril de 1982 y 25 de abril de 1986 .

Motivo cuarto. «Al amparo del artículo 1692 número 4 , por infracción del artículo 166 del Código civil y del artículo 2012 de la Ley de enjuiciamiento civil por inaplicación.»

El motivo se funda, en síntesis, en lo siguiente:

Este motivo está íntimamente ligado con el posterior.

La sentencia resta todo valor a la autorización judicial de venta antes citada, olvidando que los preceptos citados exigen como requisito imprescindible para la concesión de la autorización judicial, que exista causa, es decir que el acto dispositivo tenga utilidad o necesidad.

La resolución recaída en dicho expediente de jurisdicción voluntaria fue estimatoria, por lo que debe producir el efecto jurídico pretendido y ser respetada por particulares y autoridades y no puede ser ulteriormente impugnada, como pone de manifiesto la doctrina científica.



Cita la STS de 8 de marzo de 1999 que atribuye fuerza de hechos probados a la suma reconocida en expediente de jurisdicción voluntaria tramitado para obtener una autorización de venta.

Motivo quinto. «Al amparo del artículo 1692 número 4, por infracción de la jurisprudencia relativa a la utilización de la prueba de presunciones, recogida entre otras en las sentencias de 5 de octubre de 1966, 18 de enero de 1967, 21 de octubre y 7 de diciembre de 1982, 16 de abril y 2 de junio de 1985, 18 de julio y 11 de octubre de 1990, con error de derecho en la apreciación del testimonio del procedimiento de jurisdicción voluntaria núm. 60/96 del Juzgado de Primera Instancia núm. seis de Oviedo sin resultar contradicho por otros elementos probatorios, en relación con el artículo 1253 del Código civil.»

El motivo se funda, en síntesis, en lo siguiente:

Cita la STS de 16 de octubre de 1995 sobre impugnación de la valoración probatoria en casación fundándose en documentos que de modo rotundo prueben lo contrario lo que se declara.

Así ocurre con el expediente de jurisdicción voluntaria citado, que terminó con una concreta autorización de venta para la operación objeto del proceso.

En relación con la prueba de presunciones cita la STS de 5 de junio de 1986, la cual contempla el caso de que un hecho se tenga por completamente acreditado y del se infiera con la fuerza lógica que la ley exige la realidad de otro.

Motivo sexto. «Al amparo del artículo 1692 número 3, al existir quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia. Con violación del artículo 359 de la Ley de enjuiciamiento civil.»

El motivo se funda, en síntesis, en lo siguiente:

La sentencia impugnada, en congruencia con sus propios razonamientos, en el peor de los casos, debió revocar la sentencia de instancia en el sentido de estimar asimismo la demanda respecto de los herederos de D. Darío y, asimismo, respecto de D. Jose Pablo y D. Juan Carlos, titulares de un 5%, un 4% y un 1%, respectivamente. Incurre así en un vicio de incongruencia por omisión de pronunciamiento, pues, de conformidad con la máxima "quien pide lo más, pide lo menos", en la solicitud de estimación íntegra de la demanda se incluía, necesariamente, todo pronunciamiento parcialmente estimatorio, sin que pudiera tacharse de incongruente dicha resolución.

Cita las SSTs de 6 de julio de 1989, 21 de julio de 1993, 20 de octubre de 1994 y 18 de mayo de 1995, entre otras.

En efecto, sólo objeto dicha Sentencia respecto del fallecido D. Darío el hecho de no gozar de poder. Sin embargo, y aunque así fuera, resulta obvio que D. Darío sí tenía facultad para consentir en su propio nombre y derecho.

A idéntica conclusión debe llegarse respecto del también demandado D. Juan Carlos, pues la autorización judicial de venta de su participación es un hecho incontrovertible, y la resolución que puso fin a dicho expediente resulta firme y vinculante.

De igual modo, el demandado D. Jose Pablo, quien reconoce expresamente en prueba de confesión haber redactado la solicitud de autorización judicial de venta de la participación del propietario incapaz, donde por escrito y ante la autoridad judicial reconoce la totalidad de las cuestiones objeto de este procedimiento -en definitiva, la perfección de la compraventa litigiosa-, no puede en modo alguno beneficiarse de la discusión acerca del mandato o poder de su difunto hermano, pues existe por su parte ratificación expresa y concluyente de dicha venta.

Termina solicitando de la Sala «que teniendo por presentado, en tiempo y forma, el presente escrito con sus copias y el resguardo del depósito procedente, así como la escritura de poder, por efectuado el depósito y por interpuesto recurso de casación por quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las que rigen los actos y garantías procesales, y por infracción de las normas del ordenamiento jurídico o la jurisprudencia que fueren aplicables para resolver cuestiones objeto de debate, al amparo de los párrafos 3.º y 4.º del art. 1692 LEC, contra la sentencia de dictada en fecha 3 de noviembre de 1999, por la Audiencia Provincial de Oviedo (Sección Primera), en grado de apelación (rollo 93/99), lo admita y en su día tras los trámites pertinentes dicte sentencia por la que dando lugar al mismo, casando y anulando la sentencia de la Audiencia Provincial, dicte otra acorde con las pretensiones de esta parte, estimando la demanda formulada, de conformidad con los motivos expuestos en el presente recurso, acordando la devolución del depósito constituido y haciendo una expresa condena en las costas a los demandados.»

SEXTO. - En trámite de admisión el Ministerio Fiscal solicitó la inadmisión del motivo primero por impugnar la apreciación de la prueba, materia que no tiene acceso a la casación, y por auto de 4 de abril de 2001 se



acordó admitir el recurso de casación sin perjuicio de que en fase de plenario puedan ser tenidas en cuenta las razones del Ministerio Fiscal.

SÉPTIMO. - En el escrito de impugnación del recurso de casación presentado por la representación procesal de Dña. Nieves , Dña. María Consuelo , Dña. Dolores , D. Alexander , D. Darío y D. Ignacio , se formulan, en síntesis, las siguientes alegaciones:

Al motivo primero.

Error de derecho en la apreciación de la prueba al amparo del núm. 4 del art. 1692. Este motivo no debe ser admitido, trata de convertir el recurso en una tercera instancia, reproduce todos los argumentos en contra de las sentencias dictadas, no se respetan los hechos probados.

Cita las STS de 18 de octubre de 1999 y 3 de noviembre de 1999 .

Manifiesta su acuerdo con el informe del Ministerio Fiscal sobre su inadmisión.

El contrato de compraventa no se perfeccionó de forma verbal como sostiene la parte recurrente, es un contrato inexistente, no se celebró ni podría celebrarse al no estar las partes presentes y no teniendo D. Darío ni poder ni mandato para celebrarlo, pues sólo estaba autorizado para gestionar la venta. Resulta probado, incluso, con los documentos presentados por la parte recurrente, así, el escrito de 15 de enero 1997, posterior a la reunión de noviembre de 1996, donde dice el demandante que se encuentra en gestiones para la compra y en el documento privado de 10 de marzo de 1997 concertado con D. Daniel , cuyo apartado cuarto dice: que en el supuesto de que en el plazo de un año no se pudiera celebrar el contrato de compraventa de las partes restantes de la familia Arturo en idénticas condiciones a las pactadas en este documento quedará resuelto el contrato y sin valor alguno lo pactado. Es decir, el propio demandante reconoce a los 4 meses de la supuesta celebración del contrato verbal su inexistencia y el notario D. José Antonio Caicoya Cores, testigo del demandante, declara que mis representados se negaron a la celebración de compraventa alguna y que ni siquiera autorizaron al notario para ser intermediario.

Cita la STS de 18 de diciembre de 2000 , según la cual la determinación de si quien otorga o interviene en un negocio lo hace en nombre propio o como mandatario y apoderado es una cuestión de hecho reservada al tribunal de instancia.

Cita la STS de 16 diciembre 1999 que en relación con los tratos preliminares de un contrato establece que no suponen acto jurídico alguno.

El Sr. Mariano padre de la novia del demandante contestando a la repregunta quinta testifica que Darío no tenía poder y que tío Luis Enrique no entendía lo del dinero negro.

D. Darío falleció catorce meses después de noviembre de 1996 y no vendió su parte.

En la confesión de la demandada allanada D^a Ana a la primera posición responde que desea que gane el juicio el demandante; a la séptima que Darío no tenía poder para vender; a la undécima que no existe poder de Darío que sólo estaba autorizado para hacer gestiones; y a la octava que tío Manolo no estaba conforme con el dinero negro.

En la confesión del Sr. Jose Manuel a la segunda y tercera de las posiciones responde que Darío recibía ofertas.

Cita la STS de 7 de abril del 1998 sobre inexistencia de perfección del contrato de compraventa cuando el apoderado tiene facultades para negociar pero no para perfeccionar el contrato verbalmente.

Según el fundamento jurídico cuarto de la sentencia recurrida la actuación de D. Darío estaba condicionada a la aprobación de los restantes coherederos algunos de los cuales se opusieron al acuerdo, como declara el notario, testigo del demandante, que intervino como intermediario de los intereses de las partes.

Al motivo segundo.

Alega el recurrente aplicación indebida del art. 1713.2 en relación con el art. 1710.1 y 2 CC .

El fundamento de derecho tercero de la sentencia recurrida distingue entre apoderamiento para vender y encargo de gestiones para vender. En este caso hubo un encargo de hacer gestiones para vender (STS de 22 de mayo de 1998 y de 7 de abril 1998).

Según el fundamento cuarto de la sentencia recurrida no hay apoderamiento ni puede deducirse de la actuación del gestor, que ni siquiera vendió su parte, no obstante fallecer meses después de noviembre de 1996, a diferencia de lo que aconteció con uno de los herederos de Madrid. Se basa en la declaración del notario que intervino como intermediario de los intereses de las partes y en la confesión de D^a Ana , allanada a la



demanda, interesada en favorecer al demandante, novio de su hija, que a la posición séptima, responde que Darío carecía de poder y que lo tenía el tío Jose Manuel .

De la apreciación de la prueba en su conjunto resulta que Darío no actuó como apoderado ni mandatario para vender; tan sólo hizo gestiones para la venta subordinadas a la aprobación de los interesados.

El testigo Sr. Mariano en la repregunta quinta afirma que no existía poder alguno y el testigo del demandante D. Donato niega las preguntas del demandante.

En cuanto al expediente para la venta del incapaz D. Juan Carlos , poseedor del 1%, el perito que valoró los bienes fue el demandante y se fijaba un precio distinto. Por último, consta en autos otra autorización solicitada para la venta de las acciones del Balneario de Las Caldas, que no se llevó a efecto.

Al motivo tercero.

Al amparo del núm. 4 del art. 1692 LEC por infracción de la jurisprudencia sobre la apariencia de mandato.

En el supuesto que nos ocupa no había mandato para vender y así resulta de escritos firmados por el demandante, donde reconoce que en fechas posteriores a su reunión con el padre de la novia del demandante y Darío , seguía considerando a la familia Arturo propietaria y hacía constar que seguían las gestiones para la compra.

D. Daniel vendió su parte en documento privado y en el apartado 4.º hacía constar, en marzo de 1997, que si el demandante en el plazo de un año no llegaba a un acuerdo para comprar con el resto de la familia quedaría resuelto el contrato.

El propio Darío no vendió su parte.

El demandante novio de la hija D^a Ana , una de las propietarias, no podía llamarse a engaño sobre quién tenía o no poder, sabía que Darío era un simple gestor para la venta subordinada siempre a la autorización de los propietarios.

Era una venta de 75 000 000 pts., con dinero negro, con precio aplazado y muy inferior al real, lo que revela lo contrario a una apariencia de mandato y así lo aprecia la sentencia recurrida del conjunto de la prueba, confesión judicial, documental y testigos.

Al cuarto motivo.

Al amparo del núm. cuarto del art. 1692 LEC por infracción del art. 166 CC y del art. 2012 LEC .

Se solicita autorización judicial para la venta del 1% correspondiente al incapacitado. La solicitud es anterior a la venta, no posterior. Hace tiempo se pidió también licencia judicial para vender las acciones del Balneario Las Caldas y tampoco se vendió.

El demandante como arquitecto informa sobre la valoración y precio. Éste es distinto al que se decía se había acordado en noviembre de 1996, uno de 21 000 pts/metro cuadrado, otro de 25 000 pts.

Concedida la licencia se puede vender o no, ya que no es obligatoria la venta y no se fija plazo para la misma.

Al quinto motivo.

Al amparo del núm. 4 del art. 1692 LEC .

La prueba sobre la inexistencia del contrato de compraventa es abrumadora, tanto directa como de presunciones.

En noviembre de 1996 en la reunión en casa de Darío y con asistencia del Sr. Mariano , esposo de la demandada allanada D^a Ana , se acordó la venta con precio aplazado.

El demandante firmó en marzo de 1997 un documento de venta con D. Daniel cuya cláusula cuarta dice: «esta venta se dejará sin efecto si no prosperan las gestiones que tiene con el resto de la familia Arturo para la compra de las demás participaciones».

En un escrito firmado por el demandante en enero 1997 afirma que está en gestiones con la familia Arturo para comprar sus participaciones.

El recurrente impugna por medio de presunciones la apreciación de la prueba de la sentencia recurrida y los supuestos actos ulteriores reflejan que no se perfeccionó el contrato de compraventa en la forma que expresa el art. 1282 CC .

Al motivo sexto.



Al amparo del núm. 3 del art. 1692 , con violación del art. 359 LEC .

Se alega que al menos debió estimarse la demanda respecto de los herederos de D. Darío , D. Jose Pablo y D. Juan Carlos .

Según la STS de 14 de noviembre de 2000 , no existe incongruencia en la sentencia absolutoria, pero puede ser incongruente por motivación insuficiente.

Termina solicitando de la Sala «se digne dictar sentencia desestimando el recurso de casación interpuesto por don Jose Manuel y proceso y Edificaciones Proedur, S. L., contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Oviedo, Sección Primera, y con imposición de costas a la parte recurrente.»

OCTAVO. - Para la deliberación y fallo del presente recurso se fijó el día 23 de noviembre de 2006, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JUAN ANTONIO XIOL RÍOS

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. -

a) D. Jose Manuel y Procesos y Edificaciones Urbanísticas Proedur, S. L., interpusieron demanda contra determinadas personas, afirmando que D. Jose Manuel tuvo una reunión en el domicilio de D. Darío , el cual estaba autorizado para hacer gestiones relativas a la propiedad de la familia, a la que acudió el esposo de la codemandada Dña. Ana , y que en esa reunión se perfeccionó la compraventa de determinadas fincas propiedad de la familia.

b) El Juzgado, en lo que aquí interesa, desestimó la demanda, por entender que de la prueba resulta que, expuestas por D. Darío las condiciones de compra a la familia, ésta no estuvo de acuerdo con las mismas, salvo D. Daniel y Dña. Ana .

c) La Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación, desechando el argumento fundado en la superior facilidad de prueba de los demandados, que consideró no aplicable al supuesto enjuiciado, apreciando que el finado D. Darío no disponía de poder para vender y vincular a los demás herederos, sino sólo de un encargo de gestión de actuaciones tendentes a vender las fincas, y concluyendo que los actos ulteriores no son indiciarios de la perfección del contrato, pues la autorización para la venta de bienes del incapacitado se solicitaba para la transmisión futura, y las gestiones urbanísticas que realizó el demandante como arquitecto respondían únicamente a su condición de posible comprador.

SEGUNDO. - El motivo primero se introduce con la siguiente fórmula:

«Error de Derecho en la apreciación de la prueba, al amparo del artículo 1692 núm. 4 , por no haberse valorado adecuadamente la actividad probatoria desplegada por los demandantes en relación con la disponibilidad de prueba por parte de los mismos, contraviniendo la doctrina jurisprudencial sentada sobre el particular, entre otras, en sentencias de 8 de marzo de 1991, 26 de septiembre de 1991 y 6 de junio de 1994 .»

El motivo se funda, en síntesis, en que la sentencia, de manera ilógica, reconoce la existencia de conversaciones y de una oferta en términos concretos, circunstancias que, debidamente apreciadas según la resultancia probatoria, conducen a la conclusión de que el contrato se perfeccionó.

El motivo debe ser desestimado.

TERCERO. - Como pone de relieve el Ministerio Fiscal, la parte recurrente combate directamente en este motivo la valoración de la prueba realizada por el tribunal de instancia, cuyo criterio pretende sustituir con el suyo propio, incurriendo en una conducta procesal vedada en el recurso de casación, en el cual, según reiterada jurisprudencia, no puede proponerse al Tribunal Supremo una nueva valoración de los hechos, a no ser que se invoque la infracción de un precepto legal que deba ser aplicado en la valoración de la prueba, o se justifique que las conclusiones a que ha llegado el tribunal de instancia, independientemente de su acierto, son abiertamente ilógicas o arbitrarias y, por ello, incompatibles con el respeto que los tribunales deben al derecho a la tutela judicial efectiva de los ciudadanos que a ellos acuden.

CUARTO. - El motivo segundo se introduce con la siguiente fórmula:

«Al amparo del artículo 1692 num. 4 , por aplicación indebida del artículo 1713-2.º del Código civil en relación con el artículo 1710-1.º y 2.º de dicho texto legal.»

El motivo se funda, en síntesis, en que el tribunal, al afirmar que el mandato para transmitir ha de ser expreso, desconoce que el mandato expreso puede darse incluso de palabra.



El motivo debe ser desestimado.

QUINTO. -

A) En lo que interesa al motivo enjuiciado, la jurisprudencia de esta Sala tiene declarado:

a) Que es compatible el art. 1710 del Código civil [CC], que admite el mandato tácito, con el art. 1713 CC (STS de 30 de abril de 1992), que exige que el mandato para enajenar sea expreso, en los términos que seguidamente se verá.

b) Que la existencia del consentimiento puede manifestarse de forma expresa o tácita, por escrito o verbalmente (STS de 25 de octubre de 1975 y 12 febrero de 1983). Según la STS de 4 de abril de 2006, recurso número 3550/1999, el artículo 1713 CC exige para enajenar la existencia de mandato expreso, pero el mismo puede darse incluso de palabra como establece el artículo 1710 CC. Así lo admiten también las SSTs de 6 de octubre de 1994, 12 de abril de 1996 y 28 de julio de 1999.

c) Que el mandato tácito ha de derivarse de actos que impliquen necesariamente de modo evidente y palmario la intención de obligarse (STS de 2 de junio de 1981, 13 de julio de 1987, 1 de marzo de 1988 y 24 de noviembre de 2004).

d) Y que el mandato expreso puede darse no sólo en instrumento público o privado, sino también de palabra (STS de 28 de junio de 1996, 14 de diciembre de 1987 y 7 de febrero de 1997).

B) Sin embargo, el motivo parece estar fundado en una defectuosa comprensión de la argumentación contenida en la sentencia recurrida, pues en ella no se excluye la posibilidad de que el mandato pueda otorgarse verbalmente, sino que únicamente se reconoce la exigencia legal de que el mandato para enajenar sea 'expreso'. En consonancia con este principio, que emana del art. 1713 CC (teniendo en cuenta, como explica la STS de 1 de marzo de 1990, que 'expreso' quiere decir aquí 'especial'), la sentencia estudia los medios probatorios concurrentes para llegar a la conclusión de la inexistencia no sólo de documentos escritos acreditativos de la existencia del mandato para enajenar las fincas-en contra de lo que las circunstancias permitían esperar en el caso de que dicho mandato hubiera existido, dada la exigencia de que el mismo tenga carácter especial para dicha enajenación- sino de indicios suficientes acerca de la existencia de dicha modalidad contractual, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho. Así se llega a la conclusión de que la familia demandada encomendó a uno de sus miembros la gestión de actuaciones tendentes a vender las fincas, escuchando ofertas y contactando con posibles compradores, cosa que conforma un encargo de venta -pero no un mandato para llevar a cabo actos de dominio- y únicamente faculta para localizar posibles compradores y mediar entre éstos y los futuros vendedores.

Las apreciaciones de la sentencia recurrida, en resolución, resultan perfectamente acordes con la jurisprudencia que declara que el mandato, en caso de ser tácito, exige que se acrediten de forma cabal las facultades concedidas por el mismo (STS de los de junio de 1981 y 1 de marzo de 1988).

C) Pudiera entenderse que los recurrentes, aceptando los hechos que declara probados la sentencia, no comparten la calificación del contrato como encargo de venta que realiza el tribunal de instancia. Esta disconformidad es irrelevante en casación.

Corresponde a los tribunales de instancia la facultad de interpretar los contratos (SSTS 3 de julio de 2002, 16 de julio de 2002, 20 de mayo de 2004, 28 de junio de 2004, 20 de octubre de 2004, 12 de noviembre de 2004, 30 de noviembre de 2004, 17 de noviembre de 2004, 29 de enero de 2005, 28 de abril de 2005, 20 de mayo de 2005, 27 de mayo 2005, y, entre las más recientes, 12 de mayo de 2006, 24 de enero de 2006, 8 de marzo de 2006, 14 de marzo de 2006, 6 de abril de 2006, 23 de junio de 2006 y 27 de junio de 2006). La función de la casación queda reducida en este punto al control de la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción con las reglas de la lógica, siempre que se trate de aspectos fácticos y no de la calificación jurídica del contrato o de la fijación de conceptos jurídicos que deba efectuarse en atención a su contenido.

La interpretación llevada a cabo por la Sala de instancia no puede estimarse incurso en ninguna de estas excepciones (cosa que, por lo demás, no alega expresamente la parte recurrente), puesto que no se refiere únicamente a la *quaestio iuris* [cuestión jurídica] relacionada con la fijación de los conceptos jurídicos o la calificación a estos efectos de las cláusulas contractuales, sino que, proyectándose sobre aspectos ligados a la *quaestio facti* [cuestión de hecho], analiza las circunstancias que se infieren de la prueba existente para concluir que quien tomó contacto con el demandante no disponía de un mandato para enajenar, sino de un simple encargo de venta consistente en una encomienda de gestión de actuaciones tendentes a vender las fincas, escuchando ofertas y tomando contacto con posibles compradores.

SEXTO. - El motivo tercero se introduce con la siguiente fórmula:



«Al amparo del artículo 1692, número 4 por infracción de la jurisprudencia relativa a la apariencia de mandato recogida entre otras en sentencias de 13 de junio y 18 de septiembre de 1987 y 18 de marzo de 1993 .»

El motivo se funda, en síntesis, en la infracción de la doctrina jurisprudencial sobre la protección de los terceros que actúan de buena fe ante quien reúne la apariencia de un mandato representativo.

El motivo debe ser desestimado.

SÉPTIMO. -

A) La jurisprudencia declara, en aplicación del artículo 1727.2 CC , que el mandante puede ratificar de manera expresa los actos en que el mandatario se ha excedido (ratihabito mandato comparatur [la ratificación se equipara al mandato]: Ulpiano), y también puede hacerlo de manera tácita mediante actos inequívocos o cuando acepta en su provecho los efectos de lo ejecutado sin su autorización (non tantum verbis ratum haberi potest, sed etiam actu [no sólo con palabras se puede ratificar, sino también con un acto]: Scévola) (SSTS de 6 de abril de 1934, 14 de diciembre de 1940, 25 de junio de 1946, 14 de junio de 1974, 30 abril de 1976, 23 de octubre de 1990, 13 de junio de 2002), supuestos a los que cabe añadir, en atención a lo previsto en el art. 1717 II CC , aquel en que, aun actuando el mandatario en su propio nombre, se trate de cosas propias del mandante, pues surge entonces una contemplatio domini tacita [contemplación tácita del dueño] y se genera un poder ex facti circumstantiis sive ex re [de las circunstancias del hecho o del objeto] (SSTS de 1 de diciembre de 1982, de 8 de junio de 1966, 26 de noviembre de 1973 y 3 de enero de 2006).

La vinculación nacida de la apariencia de mandato surge cuando la jurisprudencia equipara a la ratificación el supuesto en que el representado crea una apariencia de mandato o apoderamiento o permite con su actitud que terceras personas se obliguen creyendo en su existencia, y entonces el mandante queda obligado por el principio de buena fe (STS de 13 de julio de 1987).

Esta sentencia advierte que «la apreciación de si tales circunstancias se producen, como la de la existencia de ratificación e incluso la del mismo consentimiento y la de los contratos, son materias o funciones que competen al juzgador de instancia y en la mayoría de los casos cuestiones de hecho».

B) La fundamentación de este motivo es, así, incompatible, al igual que los anteriores, con la valoración probatoria realizada por el tribunal de instancia. Éste afirma que las circunstancias concurrentes en las gestiones que se realizaron ante los demandantes en nombre de los posibles compradores llevan a la conclusión de que la persona que las llevó a cabo actuaba en virtud de facultades para gestionar los actos preparatorios de un contrato de compraventa. Esta afirmación resulta incompatible con la existencia de una apariencia de mandato de compraventa imputable a los mandantes, pues ésta sólo concurre cuando de las circunstancias concomitantes puede inducirse que alguien se arroga la representación de otro sin estar legitimado para ello, por haber excedido los límites del mandato o por no haber existido éste, y esta apariencia ha sido provocada o consentida por el dueño del negocio. En el caso examinado no se ha producido arrogación alguna de facultades inexistentes, pues la representación esgrimida, a tenor de las circunstancias que analiza la sentencia, abarcaba únicamente la gestión y recepción de ofertas pendientes de aceptación por los eventuales vendedores, pero no un mandato de venta.

C) Las SSTS citadas en el motivo contemplan supuestos ajenos al que se plantea en el proceso, pues no se refieren a casos de apariencia de mandato, sino: a) a un caso en que el mandatario actuaba en nombre propio (STS de 13 de junio de 1987); b) a otro en que, existiendo un pacto con el comprador documentado, se produjo una ratificación tácita por parte del mandante mediante la remuneración de los servicios del mandatario (STS de 18 de septiembre de 1987); y c) a un tercero en el que, de modo semejante, documentada la compraventa en documento privado, existió ratificación tácita por parte del mandante mediante el efectivo cobro del primer plazo del precio aplazado y el otorgamiento de escritura pública de resolución del anterior contrato de opción de compra, que constituía condición suspensiva de la compraventa, destinando a ello una importante suma de dinero.

OCTAVO. - El motivo cuarto se introduce con la siguiente fórmula:

«Al amparo del artículo 1692 número 4 , por infracción del artículo 166 del Código civil y del artículo 2012 de la Ley de enjuiciamiento civil [Ley de Enjuiciamiento Civil derogada, LEC 1881] por inaplicación.»

El motivo se funda, en síntesis, en que la sentencia resta todo valor a la autorización judicial de venta, olvidando que ésta, según los preceptos legales, requiere la existencia de causa y, en caso de ser concedida, produce el efecto jurídico pretendido vinculante para todos.

El motivo debe ser desestimado.



NOVENO. - La solicitud de una autorización judicial de venta no comporta, en contra de lo que propugna la parte recurrente, la existencia de un contrato perfeccionado pendiente para su efectividad del expresado requisito. La LEC 1881 se refiere a la ejecución o realización de la venta como acto posterior a la autorización, deba tener lugar o no en pública subasta (art. 2015 I y II LEC 1881). La solicitud puede fundarse, como ocurre en el caso examinado según la relación de hechos contenida en la sentencia recurrida, en la existencia de una oferta pendiente de aceptación o de un negocio incompleto pendiente de ratificación, y sus efectos son los de integrar un requisito de validez del contrato subordinado a que éste se realice en los términos con arreglo a los cuales se concede la autorización, cuya ausencia determina la anulabilidad de la compraventa (STS de 9 de mayo de 1994 y 3 de marzo de 2006).

En suma, la solicitud de autorización para la venta no presupone la perfección del contrato ni comporta la aceptación de la oferta efectuada o la ratificación del negocio necesitado de ella, pues exige la ejecución o realización posterior de la venta. Así se infiere inequívocamente, en el caso examinado, del auto mediante el que se confiere la autorización al tutor «para que pueda proceder a la venta», siempre que ésta «se haga» en las condiciones que expresa.

DÉCIMO. - El motivo quinto se introduce con la siguiente fórmula:

«Al amparo del artículo 1692 número 4 , por infracción de la jurisprudencia relativa a la utilización de la prueba de presunciones, recogida entre otras en las sentencias de 5 de octubre de 1966, 18 de enero de 1967, 21 de octubre y 7 de diciembre de 1982, 16 de abril y 2 de junio de 1985, 18 de julio y 11 de octubre de 1990 , con error de derecho en la apreciación del testimonio del procedimiento de jurisdicción voluntaria núm. 60/96 del Juzgado de Primera Instancia núm. seis de Oviedo sin resultar contradicho por otros elementos probatorios, en relación con el artículo 1253 del Código civil .»

El motivo se funda, en síntesis, en que del expediente de jurisdicción voluntaria debe inferirse, de acuerdo con la técnica de las presunciones, la existencia de un contrato de compraventa ya perfeccionado.

El motivo debe ser desestimado.

UNDÉCIMO. -

A) Esta Sala tiene reiteradamente declarado que la infracción del hoy derogado y sustituido artículo 1253 CC , relativo a la prueba de presunciones, sólo puede producirse en los casos en los cuales se ha propuesto esta forma de acreditación de hechos en la instancia o la misma ha sido utilizada por el juzgador, o, finalmente, cuando éste ha omitido de forma ilógica la relación existente entre los hechos base que declara probados y las consecuencias obtenidas (entre las más recientes, SSTs de 11 de octubre de 2005, 10 de noviembre de 2005, 11 de junio de 2006, 18 de julio de 2006 y 19 de julio de 2006); pero no en aquellos casos en los cuales el tribunal se ha limitado a obtener las conclusiones de hecho que ha estimado más adecuadas con arreglo a los elementos probatorios que le han sido brindados en el proceso sin incurrir en una manifiesta incoherencia lógica.

B) El tribunal de apelación, cuya sentencia se recurre, expresa de modo razonado, en una conjunta apreciación de los distintos medios probatorios, los argumentos en virtud de los cuales entiende que la solicitud de autorización para la venta judicial de la finca y las actuaciones posteriores del eventual comprador tienen su justificación en razones distintas de haberse perfeccionado la compraventa y, por consiguiente, no puede apreciarse que haya omitido de manera manifiesta la obtención de una conclusión probatoria que lógicamente debiera inferirse según las reglas del criterio humano de la solicitud de autorización judicial, por sí insuficiente, como se ha dicho, para revelar la existencia de un contrato en estado de perfección.

DUODÉCIMO. - El motivo sexto se introduce con la siguiente fórmula:

«Al amparo del artículo 1692 numero 3 , al existir quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia. Con violación del artículo 359 de la Ley de enjuiciamiento civil.»

El motivo se funda, en síntesis, en que la sentencia impugnada, en congruencia con sus propios razonamientos, en el peor de los casos, debió revocar la sentencia de instancia en el sentido de estimar asimismo la demanda respecto de los herederos de D. Darío y, asimismo, respecto de D. Jose Pablo y D. Juan Carlos , titulares de un 5%, un 4% y un 1%, respectivamente, pues el fallecido D. Darío tenía facultad para consentir en su propio nombre y derecho y a idéntica conclusión debe llegarse respecto del también demandado D. Juan Carlos , pues la autorización judicial de venta de su participación es un hecho incontrovertible, y la resolución que puso fin a dicho expediente resulta firme y vinculante, y respecto del demandado D. Jose Pablo , quien reconoce expresamente en prueba de confesión haber redactado la solicitud de autorización judicial de venta de la participación del propietario incapaz.



El motivo debe ser desestimado.

DECIMOTERCERO. - El motivo resulta incompatible con la apreciación de hechos probados realizada por la sentencia de instancia, puesto que de ella se deduce que quien realizó las gestiones para la compraventa no prestó finalmente su consentimiento para perfeccionarla en la parte indivisa que le afectaba; y que la autorización judicial de la venta no comportaba la perfección del contrato, pues ésta dependía de la posterior ejecución o realización de la venta en los términos previstos por la LEC 1881, por lo que no puede inferirse de ella la aceptación de la oferta o la ratificación por aquella persona en cuyo nombre se solicitó la autorización para ejanenar, ni el consentimiento por parte de quien redactó la solicitud de autorización.

Cabe concluir que la prestación de consentimiento no se había producido aún y resulta evidente que no lo es la realización o la colaboración en un acto preparatorio, como es la solicitud o la obtención de autorización judicial para la venta.

No se aprecia, en suma, la incoherencia interna que la parte recurrente denuncia, pues la sentencia estima perfeccionada la venta respecto de la porción indivisa correspondiente a la persona que expresamente prestó su consentimiento con posterioridad a la recepción de la oferta (pues, cualesquiera que sean los motivos que la impulsaron, acudió a la Notaría con el demandante para realizar los trámites de la operación inmobiliaria y se allanó a la demanda), pero no respecto de los restantes familiares en quienes no concurren estas circunstancias acreditativas de su consentimiento.

DECIMOCUARTO. - No estimándose procedente ninguno de los motivos del recurso interpuesto, debe declararse no haber lugar a él y, conforme al art. 1715.2 II LEC 1881, imponer las costas a la parte recurrente y la pérdida del depósito constituido.

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

FALLAMOS

1. No ha lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Jose Manuel y Procesos y Edificaciones Urbanísticas Proedur, S. L., contra la sentencia número 588/99, de 3 de noviembre de 1999, dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Oviedo en el rollo núm. 93/99, cuyo fallo dice:

«Fallo. Que desestimando el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción núm. 7 de Oviedo, en autos de menor cuantía núm. 253/98, debemos confirmar y confirmamos en todos sus pronunciamientos la sentencia recurrida con imposición a la parte Apelante de las costas causadas en la presente alzada».

2. Se declara la firmeza de la expresada sentencia.

3. Se imponen a la parte recurrente las costas de este recurso y la pérdida del depósito constituido.

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.- Juan Antonio Xiol Ríos.- Román García Varela.- Pedro González Poveda PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Juan Antonio Xiol Ríos, 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.