



Roj: **STS 6365/2010 - ECLI:ES:TS:2010:6365**

Id Cendoj: **28079110012010100735**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **17/11/2010**

Nº de Recurso: **642/2007**

Nº de Resolución: **774/2010**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **JUAN ANTONIO XIOL RIOS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP A 497/2007,**  
**STS 6365/2010**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a diecisiete de Noviembre de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación que con el n.º 642/2007 ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de D.ª Custodia aquí representados por el procurador D. Javier del Campo Moreno, contra la sentencia de 10 de enero de 2007, dictada en grado de apelación, rollo número 502/2006, por la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 6.ª, dimanante de procedimiento de juicio ordinario número 740/2005, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Benidorm. Habiendo comparecido en calidad de parte recurrida el procurador D. Jorge Deleito García en nombre y representación de la entidad Inmonevada Costablanca, S.L.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Benidorm dictó sentencia de 20 de marzo de 2006 en el juicio ordinario n.º 740/2005, cuyo fallo dice:

«Fallo.

»1. Que estimo la demanda interpuesta por la mercantil Inmonevada Costablanca, S.L. quien actúa representada por la procuradora Sra. Cortés Claver, frente a D.ª Custodia y en consecuencia declaro válido, legal y generador de obligaciones el contrato celebrado con fecha 4 de febrero de 2005 y su posterior renovación de fecha 4 de abril de 2005 y condeno a la demandada a entregar libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, así como al corriente de pago de impuestos y arbitrios la vivienda identificada como finca registral n.º NUM000, antes finca registral n.º NUM001 inscrita en el tomo NUM002, libro NUM003, al folio NUM004 en la sección NUM005 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Benidorm, realizando todos los actos conducentes a tal fin y asimismo condeno a la demandada a otorgar ante notario, la correspondiente escritura pública de compraventa de la citada finca a favor de la mercantil actora o de la persona física o jurídica que ésta designe, previo pago del precio convenido.

»2. Todo ello con expresa imposición de costas a la demandada»

**SEGUNDO.-** En los fundamentos de la sentencia se hacen, en cuanto interesa para el presente recurso, las siguientes declaraciones:

«La primera acción ejercitada por la actora en su escrito inicial tiene por objeto que se declare la validez del contrato privado de compraventa que celebró con la hoy demandada en fecha 4 de febrero de 2005, con su posterior renovación de 4 de abril de 2005. La existencia del contrato, de conformidad con lo que establece el artículo 1261 CC, exige que concurren los elementos esenciales del mismo, esto es, el consentimiento de las



partes, objeto cierto que sea materia del contrato y causa de la obligación. Respecto a la concurrencia de los mencionados elementos y por lo que respecta al consentimiento entre las partes alega la demandada la falta de legitimación activa de los hoy demandantes por cuanto que el contrato de referencia se firma como parte compradora por D. Elias como representante de la mercantil, siendo así que como consta en el documento n.º 1 de la demanda (escritura de constitución de la mercantil demandante) los administradores de la misma eran mancomunados por lo que dicho contrato debería haber sido convenido y firmado también por la otra administradora mancomunada Da. Esmeralda .

Al respecto cabe aludir a la doctrina del factor notorio citando la sentencia de la Audiencia Provincial de las Palmas de fecha 7 de diciembre de 2004 en la respecto de un contrato de compraventa en el que solo interviene uno de los administradores mancomunados se expone lo siguiente: [...].

Por tanto en aplicación de la doctrina expuesta y teniendo en cuenta que nadie puede desconocer, dentro del proceso, la calidad que ya le tiene reconocida a otro fuera del mismo es necesario que en lo que respecta a la legitimación de la actora la misma debe estimarse cumplida, tanto en aplicación de lo hasta ahora expuesto, como en consideración a que la hoy demandada reconoció como representante de la mercantil actora al Sr. Elias , por lo que en caso de que hubiera sido ella la que instara el efectivo cumplimiento del contrato privado de compraventa, ninguna duda supondría la aplicación de lo expuesto en este fundamento y todo ello porque en ningún momento, antes del proceso, se ha puesto en duda por la Sra. Custodia la validez del contrato suscrito entre ambas partes, prueba de lo cual es que aceptó el pago de 12 000 euros y que para instar la resolución del contrato acudió a la vía del artículo 1504 CC aduciendo un incumplimiento de la parte compradora, nunca la nulidad del contrato».

**TERCERO.**- La Audiencia Provincial de Alicante, Sección 6.ª, dictó sentencia de 10 de enero de 2007, en el rollo de apelación número 502/2006 , cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora D.ª Francisca Ruzafa Torregrosa en representación de D.ª Custodia contra la sentencia dictada por el Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de la ciudad de Benidorm en fecha 20 de marzo de 2006 y en los autos de los que dimana el presente rollo, y en su consecuencia confirmar como confirmamos íntegramente la misma al estar ajustada a derecho, con imposición de las costas de esta alzada a la parte recurrente al ser preceptivas».

**CUARTO.**- En los fundamentos de la sentencia se hacen, en cuanto interesa para el presente recurso, las siguientes declaraciones:

«En la contestación a la demanda se opuso por la demandada un defecto de capacidad procesal en la actora, traducida luego en una falta de legitimación activa, y concretada en el hecho de que la entidad tenía como administradores mancomunados a D. Elias y D.ª Esmeralda , y que el contrato de compraventa solamente estaba firmado por el primero de ellos (documento n.º 3 de la demanda), por lo que faltaba la ratificación del mismo. Tras la sentencia de instancia, en la que se desestima la excepción y se estima íntegramente la demanda, el recurso de apelación se ciñe exclusivamente a la alegación del mismo defecto procesal, sin entrar a conocer sobre el fondo de la cuestión jurídica debatida.

Y la excepción debe ser nuevamente desestimada. De la simple lectura de su alegación, en la contestación, la demandada la circunscribe a un mero defecto procesal, basta verlo en la alegación de "defecto de capacidad procesal", o "falta de legitimación activa para interponer este proceso", y como tal defecto debe darse respuesta, para desestimarlo, por cuanto el poder de representación procesal viene otorgado por los dos administradores mancomunados, lo que desvirtúa la falta de capacidad; pero es que incluso ello desvirtúa la alegada falta de ratificación pues esta debe entenderse de forma tácita, ya que el mero hecho del otorgamiento del poder para la interposición de la demanda donde se exige el cumplimiento del contrato es suficiente para entender que la Sra. Esmeralda consiente los efectos del negocio jurídico. En este sentido se expresan las sentencias del Tribunal Supremo de fechas 5 de noviembre de 1999 , 26 de octubre de 1999 , y 5 de diciembre de 2003 en que en la interpretación del artículo 1259 del Código Civil nos viene a manifestar que el negocio jurídico es valido si lo ratifica aquel en cuyo nombre se ha hecho, ratificación expresa o tácita, cuya típica expresión es el aprovechamiento de los efectos del contrato. En el caso de autos se dan estas dos circunstancias, existe ratificación tácita por el otorgamiento del poder, y existe aprovechamiento para la sociedad por cuanto se esta pidiendo la validez del contrato».

**QUINTO.**- En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación procesal de D.ª Custodia se formula el siguiente motivo:



Motivo único. «El único punto jurídico objeto de este recurso queda ceñido en la validez o nulidad del contrato privado de compraventa ante la ausencia en el mismo de un elemento subjetivo esencial: la falta de firma y no ratificación de la administradora mancomunada D.<sup>a</sup> Esmeralda .

»En definitiva, la sentencia objeto de casación ha aplicado indebidamente los artículos 13, 57 y 62 LSRL 2/1995 ».

Se fundamenta este motivo en las siguientes alegaciones:

1. El contrato privado de compraventa celebrado entre las partes se firmó por uno de los dos administradores mancomunados de la sociedad actora.
2. Los estatutos de la sociedad actora exigen la intervención y firma de los dos administradores mancomunados para cualquier actuación.
3. No consta acreditado en las actuaciones que la administradora mancomunada que no firmó el contrato lo haya ratificado ni expresa ni tácitamente.
4. En el acto de la audiencia previa la actora intentó la aportación de un documento unilateral, elaborado con anterioridad a la presentación de la demanda, para acreditar la ratificación del contrato, que no fue admitido por ser relativo al fondo del asunto y de fecha anterior a la demanda.
5. No es aplicable a la controversia la doctrina del factor notorio porque: (i) la recurrente no ha reconocido la cualidad de administrador del administrador firmante del contrato y ha sido por primera vez en ese juicio cuando se ha vislumbrado la verdadera esencia de la sociedad limitada y el cargo de administrador mancomunado, (ii) la actuación del administrador que firmó el contrato de compraventa revela que actuó en nombre propio, como se acredita con el documento n.º 6 de la demanda, consistente en un acta de requerimiento en la que no se hace ninguna referencia a la sociedad limitada.

Termina la parte recurrente solicitando de la Sala que «de acuerdo con el artículo 482 LEC , se servirá admitir el recurso a trámite, a cuyo efecto solicito se acuerde en su día la celebración de vista, al amparo de lo dispuesto en los artículos 481.1 y 486.1 LEC , y, luego del traslado a la otra parte, según lo que previene el artículo 485 LEC , y de los demás trámites de ley, en definitiva, dictar sentencia dando lugar al recurso y casando la resolución recurrida».

**SEXTO.-** Por auto de 27 de enero de 2009 se acordó admitir el recurso de casación.

**SÉPTIMO.-** En el escrito de impugnación presentado por la representación procesal de la entidad se formulan, en resumen, las siguientes alegaciones:

1. El recurso de casación es una reiteración del recurso de apelación.
2. No puede ser objeto del recurso la nulidad de la compraventa porque para ello la recurrente debió formular en su día reconvencción.
3. La compraventa es válida y eficaz porque se cumplen todos los requisitos del artículo 1261 CC .
4. La representación del administrador que contrata en nombre de la sociedad se extiende a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitados en los estatutos y cualquier limitación de facultades, aunque se halle inscrita en el Registro, es ineficaz frente a terceros.
5. La demanda siempre supo que contrataba con la mercantil actora.
6. Nadie puede desconocer dentro del proceso la calidad que ya tiene reconocida a otro fuera del mismo.
7. Hay ratificación expresa de la compraventa porque el otorgamiento del poder para pleitos de la administradora que no intervino en la firma del contrato implica la voluntad de que se insten las acciones de cumplimiento del contrato.
8. Hay ratificación tácita de la compraventa porque la recurrente no ha solicitado el interrogatorio de los legales representantes de la sociedad actora a los efectos de que se manifestasen en relación con la compraventa.

Termina la parte recurrida solicitando que «se dicte la oportuna resolución judicial mediante la cual se desestime el recurso de casación interpuesto por D.<sup>a</sup> Custodia , con expresa condena en costas de la anteriormente mencionada».

**OCTAVO.-** Para la deliberación y fallo del recurso se fijó el día 10 de noviembre de 2010, en que tuvo lugar.

**NOVENO .-** En los fundamentos de esta resolución se han utilizado las siguientes siglas jurídicas:

LEC, Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil .



LSRL, Ley 2/1995, de 23 de mayo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada .

RC, recurso de casación.

SSTS, sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

STS, sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Rios, que expresa el parecer de la Sala.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO. - *Resumen de antecedentes.*

1. La entidad actora, una sociedad limitada, como compradora, interpuso demanda solicitando que se declarara la existencia y validez del contrato de compraventa de un inmueble frente a la vendedora demandada, e instó su cumplimiento.

2. En la contestación a la demanda, en cuanto ahora interesa, la vendedora alegó «defecto de capacidad procesal insubsanable y falta de legitimación activa» porque el contrato de compraventa se había suscrito solo por uno de los dos administradores mancomunados de la sociedad demandante, aunque -según los estatutos de la sociedad demandante- era necesaria la intervención y firma de ambos administradores mancomunados para cualquier actuación.

3. La sentencia de primera instancia estimó la demanda. Declaró que no había falta de legitimación activa porque: (i) la demandada había reconocido al administrador que intervino en la compraventa como representante de la sociedad demandante, y no había puesto en duda antes del proceso la validez del contrato) y (ii) si el cumplimiento del contrato de compraventa lo hubiera instado la demandada sería de aplicación la doctrina del factor notorio.

4. La demandada interpuso recurso de apelación en el que alegó: (i) la existencia de un defecto insubsanable en el contrato por no estar firmado por los dos administradores mancomunados de la sociedad actora, (ii) falta de ratificación del contrato por la administradora que no intervino en el mismo y (iii) no procede la aplicación de la doctrina del factor notorio.

5. La sentencia de segunda instancia desestimó el recurso de apelación y confirmó la estimación de la demanda. Declaró: a) no hay defecto de capacidad procesal porque el poder para pleitos de representación procesal está firmado por los dos administradores mancomunados, b) hay ratificación tácita del negocio porque (i) el mero hecho del otorgamiento del poder para la presentación de la demanda que exige el cumplimiento del contrato es una ratificación tácita de la administradora que no firmó el contrato de compraventa, y (ii) hay aprovechamiento para la sociedad porque se está pidiendo en la demanda la validez del contrato. 6. Contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial se ha interpuesto recurso de casación por la representación procesal de la demandada, que ha sido admitido.

### SEGUNDO.- *Enunciación del motivo único.*

El motivo se introduce con la siguiente fórmula:

«El único punto jurídico objeto de este recurso queda ceñido en la validez o nulidad del contrato privado de compraventa ante la ausencia en el mismo de un elemento subjetivo esencial: la falta de firma y no ratificación de la administradora mancomunada D.<sup>a</sup> Esmeralda .

»En definitiva, la sentencia objeto de casación ha aplicado indebidamente los artículos 13, 57 y 62 LSRL 2/1995 ».

Se alega, en síntesis, que: a) los estatutos de la sociedad actora exigían la intervención y firma de los dos administradores mancomunados para cualquier actuación y no consta acreditado en las actuaciones que la administradora mancomunada que no firmó el contrato lo haya ratificado ni expresa ni tácitamente y b) no es aplicable a la controversia la doctrina del factor notorio.

El motivo debe ser desestimado.

### TERCERO.- *Ratificación tácita del contrato.*

A) El contrato celebrado por quien no ostenta la representación con la que actúa es un negocio jurídico incompleto cuya efectividad depende de la ratificación por el dueño del negocio jurídico, que puede o no aceptarlo para quedar obligado.



La ratificación puede producirse expresa o tácitamente. En el primer caso el acto ha de ser claro y concreto y estar integrado por una declaración de voluntad tendente a depurar la anomalía de que el contrato adolecía. La ratificación tácita implica la voluntad de llevar cabo un negocio jurídico exteriorizada por actos concluyentes o un comportamiento de significado inequívoco ( STS 28 de junio de 2004, RC n.º 2268/1998 ).

Esta Sala ha declarado con reiteración la posibilidad de ratificar un contrato en forma tácita, a los efectos previstos en el artículo 1259 del Código Civil ( SSTS de 13 de noviembre de 2001 , 10 de julio de 2002 , 5 de diciembre de 2003 , 4 de febrero de 2005 , 6 de junio de 2008, RC n.º 1743/2001 ) y también ha declarado que la voluntad de que se ejecute un contrato incluye la de admitirlo ( STS 28 de junio de 2004, RC n.º 2268/1998 ), pues es un comportamiento que objetivamente revela de manera inequívoca la voluntad de ratificar el negocio jurídico ( STS 28 de diciembre de 2007, RC n.º 4905/2000 ).

B) En el recurso, la actuación del administrador que intervino en el contrato, como administrador de la sociedad, y firmó la compraventa fue irregular porque los estatutos de la sociedad en cuyo nombre actuó le impedían llevar a cabo el negocio de forma individual, ya que exigían la actuación conjunta de los dos administradores mancomunados. En consecuencia, la efectividad del contrato dependía de su ratificación por la sociedad.

C) El motivo debe ser desestimado por las siguientes razones: (i) no hay vulneración -tampoco se argumenta en el recurso- de los artículos 13, 57 y 62 LSRL 1995 , aplicables al litigio por razones temporales, pues no ha sido objeto de controversia la legalidad de los estatutos de la sociedad actora, ni la forma de organización de sus órganos de administración, ni el carácter mancomunado de los administradores de la misma, (ii) la conclusión de la sentencia impugnada al interpretar la interposición de la demanda como un acto de ratificación de la sociedad actora es una aplicación correcta de la doctrina sobre la ratificación tácita que ha quedado expuesta, (iii) No es lo mismo el complemento del contrato con la firma de la administradora que no intervino en el mismo -una manifestación expresa de la conformidad de la administradora con la actuación del administrador- que la ratificación del contrato por el dueño del negocio que es la sociedad actora, (iv) no procede examinar las consideraciones efectuadas por la recurrente sobre improcedencia de aplicar al caso la doctrina relativa a la actuación del factor notorio porque no ha sido aplicada por la sentencia impugnada.

#### **CUARTO.- Desestimación de recurso y costas.**

La desestimación del recurso de casación comporta la procedencia de confirmar la sentencia impugnada de acuerdo con el artículo 487 LEC y de imponer las costas a la parte recurrente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 394 LEC , en relación con el artículo 398 LEC .

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

#### **FALLAMOS**

1. Se desestima el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de D.<sup>a</sup> Custodia contra la sentencia de 10 de enero de 2007 dictada por la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 6.<sup>a</sup>, en el rollo de apelación n.º 502/2006 , cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora D.<sup>a</sup> Francisca Ruzafa Torregrosa en representación de D.<sup>a</sup> Custodia contra la sentencia dictada por el Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de la ciudad de Benidorm en fecha 20 de marzo de 2006 y en los autos de los que dimana el presente rollo, y en su consecuencia confirmar como confirmamos íntegramente la misma al estar ajustada a derecho, con imposición de las costas de esta alzada a la parte recurrente al ser preceptivas».

2. No ha lugar a casar por los motivos formulados la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.

3. Se imponen las costas del recurso de casación a la parte recurrente.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Juan Antonio Xiol Ríos, Jesus Corbal Fernandez, Jose Ramon Ferrandiz Gabriel, Antonio Salas Carceller. Rubricado. 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.