



Roj: **STS 2302/2019 - ECLI:ES:TS:2019:2302**

Id Cendoj: **28079110012019100388**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **03/07/2019**

Nº de Recurso: **2464/2016**

Nº de Resolución: **388/2019**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP SE 2951/2016,**  
**STS 2302/2019**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 388/2019**

Fecha de sentencia: 03/07/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2464/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 26/06/2019

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE SEVILLA. SECCIÓN 8.<sup>a</sup>

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN núm.: 2464/2016

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 388/2019**

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz



D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

D. Jose Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 3 de julio de 2019.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por Construcciones Saycon S.L., representada por la procuradora D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Luisa Estrugo Lozano bajo la dirección letrada de D. Pedro Antonio Pérez Álvarez, contra la sentencia n.º 175 dictada en fecha 2 de junio de 2016 por la Sección 8.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Sevilla en el recurso de apelación n.º 1389/2016 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 1796/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sevilla, sobre reclamación de cumplimiento de contrato de compraventa. Ha sido parte recurrida la mercantil Terra e Mare Gestiones Activas S.L., representada por el procurador D. Antonio de Palma Villalón y bajo la dirección letrada de D. José Luis Alcaraz Sánchez-Cañaverál.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La mercantil Construcciones Saycon Sociedad Limitada, declarada en concurso voluntario de acreedores, interpuso demanda de juicio ordinario contra Terra e Mare Gestiones Activas Sociedad Limitada en la que solicitaba se dictara sentencia por la que estimando la demanda:

"condene a la demandada a que, en cumplimiento del contrato de compraventa suscrito entre las partes, proceda a otorgar junto con el demandante-vendedor, escritura pública de compraventa correspondiente a la vivienda sita en Huelva, PLAZA000 , EDIFICIO000 , portal NUM000 , NUM001 NUM002 , que se corresponde con la finca Registral NUM003 , inscrita al tomo NUM004 , libro NUM005 , folio NUM006 del Registro de la Propiedad número tres de Huelva, pagando simultáneamente el precio aplazado de 130.229 euros con cuarenta y cinco céntimos, más los intereses de demora pactados al tipo del 18%, contados desde cada uno de los incumplimientos de las fechas de pago pactadas y con expresa imposición de las costas de este procedimiento al demandado".

2.- La demanda fue presentada el 15 de noviembre de 2013 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sevilla y fue registrada con el n.º 1796/2013 . Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento la parte demandada.

3.- Terra e Mare Gestiones Activas S.L. contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

"se condene a Construcciones Saycon S.L. al abono de VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS EUROS (24.200 €) por devolución de los pagos a cuenta,..."

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sevilla dictó sentencia de fecha 13 de octubre de 2015 , con el siguiente fallo:

"Que debo estimar y estimo íntegramente la demanda formulada por el procurador Sr./a Cabot Orta en nombre y representación de Construcciones Saycon S.L., contra Terra e Mare Gestiones Activas S.L., y en consecuencia debo condenar y condeno a ésta última a otorgar junto con el actor-vendedor escritura pública de compraventa correspondiente a la vivienda sita en Huelva, PLAZA000 , EDIFICIO000 , Portal NUM000 , NUM001 NUM002 , finca registral NUM003 inscrita al tomo NUM004 libro NUM005 , folio NUM006 , Registro de la Propiedad n.º 3 de Huelva.

"Simultáneamente deberá hacer abono del precio aplazado de 130.229,45, más intereses de demora pactados del 18% a contar desde el incumplimiento de las fechas de pago pactadas.

"Con imposición de costas a la parte demandada."

### SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Terra e Mare Gestiones Activas S.L.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección 8.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Sevilla, que lo tramitó con el número de rollo 1389/2016 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 2 de junio de 2016 , con el siguiente fallo:

"Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de Terra e Mare Gestiones Activas SL. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sevilla en el Juicio Ordinario

número 1796/13 con fecha 13 de octubre de 2015, debemos revocar y revocamos dicha resolución y en su lugar con desestimación de la demanda interpuesta por la representación procesal de "Construcciones Saycon S.L." contra "Terra e Mare Gestiones Activas S.L." absolvemos a dicha demandada de todos los pedimentos contra ella formulados con imposición a la actora de las costas causadas en primera instancia, todo ello si hacer condena en las costas causadas en esta alzada".

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

**1.-** Construcciones Saycon S.L. en concurso voluntario de acreedores interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue el siguiente:

"Por el cauce del motivo 3.º del apartado 2 del art. 477 de la LEC , por haber infringido la sentencia recurrida, aplicando e interpretando erróneamente el artículo 1713 del Código Civil , oponiéndose así a la doctrina jurisprudencial emanada al respecto por la Sala Primera del Tribunal Supremo en las sentencias que seguidamente se citan".

**2.-** Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 11 de julio de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

"LA SALA ACUERDA: Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Construcciones Saycon S.L., contra la sentencia dictada, con fecha 2 de junio de 2016, por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 8.ª), en el rollo de apelación n.º 1389/2016 , dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 1796/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sevilla".

**3.-** Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

**4.-** Por providencia de 9 de mayo de 2019 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 26 de junio de 2019, en que ha tenido lugar.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **PRIMERO.-** *Antecedentes*

El presente litigio versa sobre la eficacia del acuerdo de extinción de un contrato de compraventa inmobiliaria suscrito en documento privado por quien declara actuar como "mandatario verbal" de la constructora-vendedora sin que, posteriormente, esta última realice acto alguno de ratificación del acuerdo.

**1.-** El 15 de noviembre de 2013, Construcciones Saycon SL, declarada en concurso voluntario de acreedores (en adelante Saycon o la demandante), presentó demanda contra Terra e Mare Gestiones Activas SL (en adelante Terra o la demandada) por la que solicitaba que, en cumplimiento del contrato de compraventa suscrito entre las partes el 17 de mayo de 2007, se condenara a la demandada a otorgar escritura pública de compraventa correspondiente a la vivienda sita en Huelva, PLAZA000 , EDIFICIO000 , portal NUM000 , NUM001 NUM002 , así como a pagar simultáneamente el precio aplazado de 130.229,45 euros, más los intereses de demora pactados al tipo del 18%, contados desde cada uno de los incumplimientos de las fechas de pago pactadas.

En su demanda, Saycon argumentó que, de acuerdo con la documentación que aportaba, desde el 23 de diciembre de 2008 contaba con el certificado final de obra y la licencia de primera ocupación, por lo que, según lo previsto en el contrato, procedía el pago del resto del precio pendiente y el otorgamiento de la escritura, para lo que había requerido a la compradora en varias ocasiones sin obtener respuesta positiva.

**2.-** Terra se opuso a la demanda alegando que, si bien en la fecha mencionada compró a Saycon, además del inmueble citado, otro (portal NUM007 , NUM001 NUM002 ), del que la demandante no decía nada, ambos contratos fueron resueltos de mutuo acuerdo el 10 de diciembre de 2009, por lo que procedía desestimar la demanda.

Terra, además, formuló reconvención y solicitó que se condenara a Saycon a restituírle la cantidad que había abonado en concepto de pagos a cuenta del precio de los dos contratos resueltos, por un importe total de 24.200 €.

Argumentó que las expectativas económicas que informaron los contratos de compraventa se vieron frustradas por las circunstancias económicas sobrevenidas, que por ello resolvieron de mutuo acuerdo los



contratos y que no había reclamado antes las cantidades entregadas a cuenta del precio en consideración a la confianza que mantenía con las personas que integraban la empresa vendedora.

La reconvenición fue inadmitida por auto al amparo del art. 50 LC , por estar Saycon en situación concursal.

**3.-** La sentencia de primera instancia estimó la demanda y condenó a la demandada a otorgar la escritura solicitada y a pagar el precio pendiente del pago de la vivienda sita en Huelva, PLAZA000 , EDIFICIO000 , portal NUM000 , NUM001 NUM002 .

El juzgado entendió que no podía considerarse efectiva la resolución del contrato de compraventa. Tuvo en cuenta para ello que, si bien tanto en el documento de compraventa como en el de resolución que aportó la compradora demandada intervenía como "mandatario verbal" de la vendedora la misma persona (D. Horacio ), constaba el pago parcial efectuado por la compradora, pero en cambio no había constancia de la devolución de tales cantidades por la vendedora, que insistentemente requirió a la compradora para que cumpliera el contrato y que niega la eficacia del mandato para resolver.

**4.-** Terra interpuso recurso de apelación solicitando su absolución.

La Audiencia Provincial estimó el recurso, revocó la sentencia del juzgado y desestimó la demanda. Dice la sentencia:

"[P]or la parte actora, se pretende fundamentar su demanda en un documento privado de compraventa, en el cual aparece como "mandatario verbal" de la actora, Construcciones Saycon, firmando el contrato de compraventa en nombre de ella, D. Horacio , mientras que la sentencia recurrida se fundamenta para no considerar válido y eficaz el documento privado de resolución de dicho contrato, la circunstancia de que es el mismo D. Horacio , el que actúa en dicho documento en nombre de la actora como "mandatario verbal", lo cual no puede ser aceptado por este Tribunal de última instancia, pues si la actora da por válido y hace valer como propio un documento privado firmado por un determinado "mandatario verbal" en su nombre, lo que no puede es restarle valor a otro documento privado firmado en su nombre por el mismo "mandatario verbal".

**5.-** Saycon recurre en casación.

**SEGUNDO.-** *Recurso de casación*

**1.- Motivo y razones del recurso .** El recurso se funda en un único motivo en el que la demandante ahora recurrente denuncia infracción del art. 1713 CC . En el desarrollo del motivo cita, además, los arts. 1710 y 1727 CC . Para fundamentar el interés casacional, que es la vía por la que se interpone el recurso, cita las sentencias de esta sala 687/2013, de 6 de noviembre , 575/2013, de 19 de septiembre , de 3 de diciembre de 2008 (rc. 477/2002 ), y de 26 de noviembre de 2010 (rc. 861/2006 ).

En síntesis, razona que, de acuerdo con las sentencias citadas, en ausencia de un poder referido a actos de disposición en el que no se especifique el sujeto y el objeto es precisa la ratificación, expresa o tácita ( arts. 1710 , 1713 y 1727 CC ), que en el caso no se da. Argumenta que no consta que la constructora conociera el documento de resolución, ni que realizara actos de ratificación, ni que hubiera evidenciado con su actuación la intención de obligarse a lo establecido en el documento de resolución, ni siquiera que la propia demandada, a cuyo favor resultaría según tal documento la devolución de las cantidades anticipadas en la compraventa, hubiera exigido su pago con anterioridad al momento en el que se le demandó exigiéndole el cumplimiento del contrato.

En el escrito de oposición al recurso de la compradora recurrida se alega que el recurso no debió ser admitido porque no respeta la valoración probatoria de la sentencia, que consideró resuelto el contrato en virtud del documento privado suscrito el 10 de diciembre de 2009, que no fue impugnado por la actora. Argumenta, además, que el propio contrato de compraventa celebrado en 2007 contemplaba en su estipulación sexta la forma de resolución de la compraventa, por lo que la actuación del "mandatario verbal" al resolver la compraventa constituye un simple desarrollo de un derecho/obligación previsto en el contrato de venta. Explica que, mientras no prescriba, puede reclamar la devolución de las cantidades anticipadas, por lo que es irrelevante que hasta ahora no lo hubiera hecho. Reitera que el "mandatario verbal" fue hasta 2012 abogado de la vendedora recurrente, por lo que si estaba habilitado para vender lo estaba para resolver el contrato y, al negarlo, la demandante va contra sus propios actos.

**2.- Admisibilidad del recurso .** Debemos dar respuesta, en primer lugar, para rechazarlo, al óbice de inadmisibilidad que alega la recurrida, que considera que el recurso plantea cuestiones fácticas, referidas al documento de resolución contractual otorgado en 2009 y que, según dice, al no haber sido impugnado, debe tenerse por válido.



No se puede aceptar esta alegación porque en el recurso no se alteran los hechos probados ni es preciso para analizar la cuestión jurídica que plantea la impugnación de la validez del documento de resolución aportado por la demandada.

Con apoyo en los preceptos legales aplicables y en la jurisprudencia de esta sala sobre forma del mandato y ratificación expresa o tácita de lo actuado por el mandatario que carece de poder de representación, el recurso plantea una cuestión jurídica, que no es otra que la eficacia de un acuerdo suscrito por quien declara actuar como "mandatario verbal" sin que, posteriormente, exista ratificación.

**3.- Estimación del recurso.** La sentencia recurrida desestima la demanda porque considera que la vendedora no puede exigir el cumplimiento del contrato de compraventa y, al mismo tiempo, negar valor a su resolución, otorgada por el mismo "mandatario verbal" que actuó en su nombre en la compraventa.

Esta sala considera que, partiendo de los hechos probados, esta argumentación no es correcta.

No se discute aquí la admisibilidad de un mandato verbal para realizar actos de riguroso dominio. Es evidente que la exigencia de mandato expreso para los actos que vayan más allá de la administración ( art. 1713 CC ) no excluye que el mandato "pueda darse ... aun de palabra" ( art. 1710 CC ). Cuestión distinta, y es la que se discute aquí, es determinar en qué condiciones queda vinculado frente al tercero aquel en cuyo nombre actúa el "mandatario verbal". Y, para dar respuesta a este interrogante, debe partirse de que si no constan las facultades representativas conferidas al "mandatario verbal" será precisa la ratificación por el mandante de lo hecho por el mandatario con los terceros ( arts. 1259 y 1727 CC ).

En el caso, el "mandatario verbal" celebró en 2007 el contrato de compraventa en nombre de la vendedora y, después, esta última aceptó pagos de la compradora a cuenta del precio. Ulteriormente, en 2009, el mismo "mandatario verbal" suscribió, en nombre de la vendedora, un documento por el que aceptaba la voluntad de la compradora de "renunciar" a la adquisición y en el que se acordaba, con carácter "transaccional", la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, lo que no ha tenido lugar.

La aceptación por la vendedora de las cantidades pagadas por la compradora en razón del contrato celebrado por el "mandatario verbal" comporta la voluntad de obligarse por la compraventa, pero en modo alguno implica la atribución al "mandatario verbal" de la facultad de extinguir dicho contrato. La aceptación por la vendedora de los pagos de la compraventa no constituye un hecho que implique la voluntad de vincularse a cualquier actuación posterior del mandatario, con cualquier objeto y extensión. En particular, no puede interpretarse como un mandato tácito para extinguir el contrato. Por ello, la actuación del "mandatario verbal" de aceptar la "renuncia" del comprador debía ser ratificada por la vendedora.

En el caso, no existe ratificación expresa ni tampoco actos de la vendedora de los que resulte su voluntad de ratificar el acuerdo de poner fin al contrato de compraventa, ni su intención de desvincularse y extinguir el contrato. Antes bien, toda la actuación de la vendedora se ha dirigido a exigir su cumplimiento. En efecto, no consta que Saycon restituyera a Terra las cantidades que esta había pagado a cuenta del precio de la vivienda (la propia Terra acepta que ni siquiera las reclamó con anterioridad a ser demandada) y, por el contrario, consta un insistente requerimiento para el cumplimiento, según los hechos acreditados por la sentencia de primera instancia y no alterados por la de apelación.

Con la finalidad de agotar la respuesta a los argumentos utilizados por la compradora, debemos negar que la cláusula sexta del contrato de compraventa confiriera facultades resolutorias al "mandatario verbal". La simple lectura de dicha cláusula muestra que se ocupa de los derechos de la compradora en caso de resolución por incumplimiento de la obligación de entrega por parte del vendedor, lo que es totalmente ajeno al motivo por el que la compradora declaró su voluntad de "renunciar" a la compra, que no fue otra que la frustración de las expectativas económicas del contrato.

Por último, conviene advertir, como apunta la parte recurrente, y frente a lo que dice la sentencia recurrida en el primer párrafo de su fundamento segundo, que no es discutida la identificación de la vivienda objeto de la compraventa a la que se refiere este procedimiento. En efecto, consta en las actuaciones, así lo entendió la sentencia de primera instancia y no fue discutido por la parte demandada en su recurso de apelación ni ahora en esta fase, que la demanda se refería al portal NUM000 por ser el que corresponde a la vivienda litigiosa una vez firmado el proyecto definitivo y terminada la obra, con independencia de que en el documento privado suscrito en su día se hablara de portal NUM008 , que es el que constaba en el proyecto provisional, cuando el edificio no existía ni estaban urbanizados los terrenos adyacentes.

Por todo ello, procede estimar el recurso de casación contra la sentencia recurrida.



La estimación del recurso comporta que, asumiendo la instancia, desestimemos el recurso de apelación interpuesto por la demandada y, por las razones expuestas, confirmemos la sentencia del juzgado, que estimó íntegramente la demanda.

**TERCERO.- Costas y depósito**

La estimación del recurso de casación determina que no proceda la imposición de las costas de este recurso. Procede la devolución del depósito constituido para su interposición.

Dada la desestimación del recurso de apelación se imponen las costas de ese recurso a la apelante.

**FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por Construcciones Saycon S.L. contra la sentencia dictada el 2 de junio de 2016 por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 8.ª), en el rollo de apelación n.º 1389/2016 .

2.º- Casar y anular la mencionada sentencia y, en su lugar, desestimar el recurso de apelación interpuesto por Terra e Mare Gestiones Activas S.L. contra la sentencia 175/2015, de 13 de octubre, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sevilla , que confirmamos íntegramente, incluida su condena en costas.

3.º- No imponer las costas causadas por el presente recurso.

4.º- Ordenar la devolución del depósito constituido para interponer el recurso de casación.

5.ª- Imponer a Terra e Mare Gestiones Activas S.L. las costas de la apelación.

Líbrese a la mencionada audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.