



Roj: **STS 1898/1999 - ECLI:ES:TS:1999:1898**

Id Cendoj: **28079110011999101368**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **18/03/1999**

Nº de Recurso: **2410/1994**

Nº de Resolución: **222/1999**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **JOSE MENENDEZ HERNANDEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Marzo de mil novecientos noventa y nueve.

VISTOS por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados anotados al margen, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, como consecuencia de Juicio declarativo ordinario de menor cuantía, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de los del Puerto de la Cruz, sobre reclamación de cantidad; cuyo recurso fue interpuesto por " DIRECCION000 .", representada por el Procurador D. Roberto Granizo Palomeque y defendida por el Letrado D. José M. Benítez de Lugo, en el que es recurrido D. Salvador , representado por el Procurador D. Julian Sanz Aragón.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1. D. Rafael Hernández Herreros, en representación de D. Salvador , presentó escrito interponiendo demanda de juicio declarativo de menor cuantía, contra la Cia. Mercantil " DIRECCION000 .", y contra D. Constantino , en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando se dictase sentencia por la que estimando la demanda, haga en la misma los siguientes pronunciamientos:

A) Respecto a la demandada DIRECCION000 .:

1º.- Declare que D. Salvador es propietario a título de compra del bungalow nº NUM000 , NUM001 de gobierno, del Complejo Residencial DIRECCION000 , sito en la calle de DIRECCION001 del Puerto de la Cruz, que constituye la finca número NUM002 del Libro NUM003 , Tomo NUM004 del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz.

2º.- Declare asimismo, que la Cia. demandada DIRECCION000 ., viene obligada a comparecer ante Notario de esta Ciudad y a otorgar en favor del actor D. Salvador , escritura pública de compraventa del expresado bungalow, por el precio de quince millones cuatrocientas mil pesetas (15.400.000.-), asumiendo el comprador la obligación de pago de la hipoteca existente sobre el mismo mediante la oportuna subrogación, con declaración por la Sociedad demandada de haber sido satisfecha del precio restante con anterioridad a la escritura y transmitiéndose la finca sin mas carga que la hipotecaria referida.

3º.- Condene a la Compañía demandada a comparecer ante Notario de esa Ciudad, en el plazo que el Juzgado señale, para que otorgue en favor del actor la repetida escritura pública de compraventa en las condiciones expresadas, con la conminación de que, de no hacerlo voluntariamente, se hará de oficio.

4º.- Declare bien hecha la consignación de la cantidad de dos millones doscientas veinte mil pesetas (2.220.000.-) que se realiza por el actor a medio de Otrosí en esta propia demanda, mandando cancelar la obligación correspondiente.

5º.- Condene a DIRECCION000 ., al pago de las costas de este pleito.



B) Subsidiariamente, para el improbable supuesto de que fueran desestimadas por el Juzgado las pretensiones que se contienen en el apartado A) precedente:

1º.- Se condene a los demandados DIRECCION000 . y D. Constantino , a reembolsar y pagar al actor D. Salvador , con obligación solidaria, lo siguiente:

a) La cantidad de seis millones cuatrocientas mil pesetas (6.400.000) satisfechas por el mismo a cuenta del bungalow nº NUM000 del Complejo DIRECCION000 en el Puerto de la Cruz, más los intereses legales de la expresa suma.

b) El importe de todas las obras útiles, gastos necesarios y mejoras realizados por el actor en el inmueble, a determinar en ejecución de sentencia.

c) La cantidad de un millón cincuenta y dos mil novecientos cincuenta y dos pesetas (1.052.952), importe de los abonos e ingresos efectuados hasta la fecha de la demanda por el actor en la Caixa para hacer frente a los vencimientos e interés del préstamo hipotecario que grava la finca y los que en adelante realice, así como los intereses legales correspondientes.

d) Los daños y perjuicios que se le han causado.

e) Las costas del presente juicio.

2º) Se declare el derecho del actor a la retención de la finca litigiosa hasta tanto no se le abonen las cantidades comprensivas de los conceptos expresados en los apartados a, b y c anteriores.

2.- Admitida la demanda y emplazados los demandados, compareció el Procurador D. Antonio González Casanova, en representación de DIRECCION000 ., quien contestó a la demanda alegando la excepción perentoria de nulidad, y suplicando se dicte sentencia por la que desestimando la demanda deducida de contrario, ya sea por acogimiento de las dos excepciones alegadas o de cualesquiera de ellas, ya por entrar en el fondo o substancia litigiosa, por los razonamientos contenidos en el cuerpo, se absuelva a su representada de la totalidad de los pedimentos adversos; condenando al actor a estar y pasar por estas declaraciones y al pago de las costas por ser preceptivas.

El otro demandado D. Constantino , se allanó a la demanda.

3.- Tramitado el procedimiento, el Juez de Primera Instancia nº Uno del Puerto de la Cruz, dictó sentencia el 22 de noviembre de 1993, cuyo fallo era el siguiente: "Que con expresa desestimación de todas las excepciones alegadas, y estimando íntegramente la demanda interpuesta por el Procurador D. Rafael Hernández Herreros, en nombre y representación de D. Salvador , contra la entidad DIRECCION000 ., y contra Constantino , este último allanado a la demanda, DECLARO: 1) bien hecha la consignación de la cantidad de dos millones doscientas veinte mil pesetas (2.220.000 ptas) realizada en los presentes autos por el actor, y por ende, cancelada la obligación de pago de precio de la compraventa del inmueble que ahora se dirá; 2) la propiedad de D. Salvador , del bungalow número NUM000 , NUM001 de gobierno, del Complejo Residencial DIRECCION000 , sito en la calle de DIRECCION001 , del Puerto de la Cruz, que constituye la finca número NUM002 del Libro NUM003 , Tomo NUM004 , del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz; 3) la entidad demandada vendrá obligada a comparecer ante notario de esta ciudad, a fin de otorgar en favor del actor, D. Salvador , escritura pública de compraventa del expresado inmueble, por el precio de quince millones cuatrocientas mil pesetas (15.400.000 ptas.), asumiendo el comprador la obligación de pago de la hipoteca existente sobre el mismo, mediante la oportuna subrogación, con expresa mención de haber sido satisfecho el precio restante con anterioridad a la escritura, transmitiéndose la expresada finca con ese único gravamen; como consecuencia de la declaración anterior, la entidad DIRECCION000 ., deberá comparecer ante notario de esta ciudad, en el plazo de diez días, para otorgar, en favor del actor, la mencionada escritura pública de compraventa, en las condiciones expresadas, y de no hacerlo voluntariamente podrá hacerse de oficio. Se imponen las costas a la demandada DIRECCION000 ."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, dictándose sentencia por la Sección Tercera con fecha 18 de Junio de 1.994, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Desestimando en su integridad el recurso de apelación formulado por el Procurador Don Antonio González Casanova en nombre y representación de DIRECCION000 ., legalmente representada por Don Jesús Luis y Don Esteban , confirmamos en su integridad la sentencia dictada el 22 de Noviembre de 1.993 por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 del Puerto de la Cruz en Autos de Juicio de Menor Cuantía nº 209/1992, condenando al recurrente al pago de las costas ocasionadas en esta alzada".

TERCERO.- Por el Procurador de los Tribunales Don Roberto Granizo Palomeque en nombre y representación de " DIRECCION000 .", se presentó escrito de formalización del recurso de casación, en base a los siguientes motivos: PRIMERO.- Al amparo del número cuarto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por



infracción de las normas del Ordenamiento Jurídico y la Jurisprudencia aplicables. Aplicación indebida del artículo 1893 del Código Civil. SEGUNDO.- Al amparo del número cuarto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de las normas del Ordenamiento Jurídico y la Jurisprudencia aplicables. Violación por no aplicación del artículo 1259 del Código Civil. TERCERO.- Al amparo del número cuarto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de las normas del Ordenamiento Jurídico y la Jurisprudencia aplicables. Por aplicación indebida del artículo 1311 en relación al artículo 1310, ambos del Código Civil.

CUARTO.- Admitido el recurso de casación y evacuando el traslado conferido para impugnación, el Procurador Don Julian Sanz Aragón en nombre y representación de DON Salvador , presentó escrito con oposición al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, por la Sala se acordó el señalamiento para votación y fallo, el día 2 de Marzo de 1.999, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ MENÉNDEZ HERNÁNDEZ

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurrente en casación (la entidad DIRECCION000 .) solicita la revocación de la sentencia de la Audiencia Provincial por considerar antijurídica la negociación unipersonal de un representante que debía actuar mancomunadamente con otro administrador, según exigen los estatutos sociales, reflejados oportunamente en el Registro Mercantil, con lo que todo el que contratase con la sociedad promotora (y dada la publicidad formal del Registro) podía conocer esta limitación de las facultades representativas del Consejero-Delegado. Esta publicidad enervaría, a juicio del recurrente, la posible buena fe del comprador.

SEGUNDO.- Se invoca, como primer motivo del recurso, la aplicación indebida del art. 1893 del C.c., referente a la gestión de negocios ajenos. Es cierto que los órganos jurisdiccionales se apoyaron, en su argumentación, en este precepto. Pero no se debe profundizar en la polémica jurídica, porque el supuesto conceptual de este cuasicontrato es totalmente ajeno a la cuestión debatida en autos.

TERCERO.- Como motivo segundo se arguye la violación por no aplicación del Art. 1259 del C.c. Esta alegación conduce al recurrente a conclusiones opuestas a nuestro ordenamiento positivo.

Cierto que el art. 1259 del C.c declara la nulidad de los actos realizados por quien carece de autorización o representación legal de la persona a cuyo nombre contrata. Pero, en contra de lo que sostiene el actor, esa nulidad no es absoluta, sino que puede ser neutralizada por la ratificación expresa o tácita, del "dominus neegotii", confirmándose así el negocio transmisivo.

Diez meses transcurrieron desde el momento de la compra del bungalow hasta que surgieron las discrepancias entre partes. Y es lógico deducir la tácita ratificación de la sociedad por el cúmulo de hechos que se produjeron en ese intervalo temporal: abono de reiteradas sumas a los aparentes representantes de la sociedad y para ésta , puesto que en el escueto documento privado de la compraventa se aludía a la transferencia realizada en nombre de " DIRECCION000 ."; entrega de llaves al comprador; transferencias del comprador a la Caixa para ir cubriendo parciales amortizaciones de la hipoteca que gravaba el inmueble comprado y en la que se subrogó el adquirente, cuyas transferencias no fueron rechazadas por " DIRECCION000 ."; la posesión y uso de la vivienda que ha disfrutado ininterrumpidamente el comprador desde el instante de la entrega inicial; la realización de obras ostensibles en el chalet a la vista, ciencia y paciencia de los promotores; finalmente la ejecución directa de ciertos trabajos por los constructores (muros de cerramiento, jardinería, rampas de acceso de coches....) en el mismo inmueble y cuyo coste fue abonado por el nuevo propietario sin ningún rechazo de parte de los ejecutores materiales.

Todos estos datos refuerzan la opinión de que se produjo una dilatada ratificación tácita del negocio, que ahora no puede desconocer la sociedad, pues nadie puede ir en contra de sus propios actos.

CUARTO.- Es preciso, para analizar solventemente los términos de la litis, estudiar la incidencia del Registro Mercantil en la problemática planteada.

Da la sensación de que el recurrente tiene la mirada puesta en la anterior regulación de la institución registral. Antes de la reforma de 1989 regía, en esta materia, el principio de publicidad material; en virtud de él se partía de la presunción de que el acto o contrato inscrito era conocido de todos; de otra parte, se establecía que no producían efecto frente a tercero los actos inscribibles no inscritos, salvo que se probase que dicho tercero conocía su existencia.



Pero estos planteamientos, similares a los del Registro de la Propiedad, han cambiado con nuestro acercamiento a la legislación europea. Actualmente rige el principio de oponibilidad, recogido en el art. 21 del Cód. de comercio y en el art. 9 del Reglamento del Registro Mercantil, que tienen el propósito de potenciar al máximo la protección del tercero de buena fe.

El art. 9 del R.R.M. es categórico: "los actos sujetos a inscripción solo serán oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil" (Con lo que deja de ser determinante el dato de la inscripción y prevalece la publicidad a través de un periódico de difusión extraregstral).

El párrafo segundo de este precepto es muy ilustrativo del nuevo sistema, ya que, en beneficio del tercero de buena fe, permite que prevalezca su ignorancia bien intencionada frente a un explícito contenido registral. Literalmente expresa así la norma: "Cuando se trate de operaciones realizadas dentro de los 15 días siguientes a la publicación, los actos inscritos y publicados no serán oponibles a terceros que prueben que no pudieron conocerlos."

El último párrafo de este art. 9º demuestra el gran espectro que se atribuye a la buena fe del tercero: "La buena fe del tercero se presume en tanto no se pruebe que conocía el acto sujeto a inscripción y no inscrito, el acto inscrito y no publicado o la discordancia entre la publicación y la inscripción". El cambio operado en la dogmática presuntiva es importante. Hasta 1989 lo que se presumía era que todo el mundo conocía el contenido del registro, pues este es público para todo el que tiene interés conocido. Desde la reforma, para destruir la presunta buena fe del tercero hay que probar (se produce un desplazamiento de la carga de la prueba, frente a la presunción anterior) que conocía el acto inscrito y no publicado.

QUINTO.- En el momento presente, pues, se protege firmemente la confianza en la apariencia. La doctrina dominante sostiene que debe ser mantenido en su contrato quien lo celebró de buena fe con un representante aparente. Y esto es lo que ocurrió con la compra del bungalow controvertido, ya que el Consejero-Delegado actuaba en el piso piloto de la urbanización, firmó el recibo de la entrega inicial del precio en nombre de la sociedad y disponía, para consolidar esa apariencia, de un grupo de secretarías y medios burocráticos en el mismo piso piloto.

La nueva normativa del Registro mercantil viene a consolidar una regulación ya decantada en el Código de comercio, en los preceptos referentes al factor. Ya en el siglo pasado se sintió la necesidad de proteger a los terceros de buena fe. Y en el art. 286 del Código de comercio se establecía esta doctrina progresiva: los contratos celebrados por el factor de una empresa se entenderán hechos por cuenta del propietario, cuando aquél notoriamente pertenezca a una sociedad conocida, aun cuando se alegue abuso de confianza o transgresión de facultades.

El art. 129 de la Ley de sociedades anónimas es categórico: cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz frente a terceros.

La protección de la buena fe es total en el párrafo 2º de este precepto, ya que se extiende al aseguramiento incluso de contratos no comprendidos en el objeto social: "La sociedad quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave aun cuando se desprenda de los estatutos inscritos en el Registro Mercantil que el acto es ajeno al objeto social".

SEXTO.- Se imponen las costas al recurrente, de conformidad con lo establecido en el art. 1715 de la LEC.

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

## FALLAMOS

QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por el Procurador D. Roberto Granizo Palomeque, en representación de la entidad " DIRECCION000 .", contra la sentencia dictada en fecha 18 de junio de 1994 por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife. Condenamos a dicha recurrente al pago de las costas ocasionadas en este recurso y a la pérdida del depósito constituido. Notifíquese esta resolución a las partes y comuníquese a la mencionada Audiencia a los efectos procesales oportunos con devolución de los autos y rollo que en su día remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- J. ALMAGRO NOSETE.- X. O'CALLAGHAN MUÑOZ.- J. MENÉNDEZ HERNÁNDEZ.- RUBRICADOS.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Menéndez Hernández, 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.