



<http://civil-mercantil.com/>

## TRIBUNAL SUPREMO

*Sentencia de 13 de febrero de 2014*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 200/2012*

### SUMARIO:

**Contratos. Mandato. Extinción. Compraventa realizada tras la muerte del mandante. Conocimiento del mandatario y buena fe del tercero adquirente.** De la simple lectura del artículo 1.738 del Código Civil se desprende que constituye una excepción al principio general contemplado por el artículo 1.259 del Código Civil, según el cual el contrato celebrado a nombre de otro sin estar autorizado por él será nulo; excepción que exige literalmente la concurrencia de dos condiciones: en primer lugar, que el tercero con el que contrata el mandatario haya actuado de buena fe, o sea que desconociera la anterior extinción del mandato; y en segundo lugar, que dicho mandatario, en el momento de hacer uso del poder, ignorara la muerte del mandante o la concurrencia de cualquiera otra de las causas que hacen cesar el mandato. Del mismo modo, una interpretación a contrario sensu de lo dispuesto por el artículo 1.734 del Código Civil lleva a considerar que, si se trata de un mandato general, la revocación sí puede perjudicar a los terceros, salvo que concurra el supuesto excepcional previsto en el artículo 1.738, que requiere la buena fe por parte de mandatario y tercero.

### PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.259, 1.734 y 1.738.

### PONENTE:

*Don Antonio Salas Carceller.*

### SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a trece de Febrero de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección 25ª de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 1370/08, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 71 de Madrid; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de la mercantil Movie Sweet, S.L, representada ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Aníbal Bordallo Huidobro; siendo parte recurrida don Ezequias, representado por la Procuradora de los Tribunales doña Guadalupe Moriana Sevillano. Autos en los que también ha sido parte don Jenaro que no se ha personado ante este Tribunal Supremo.

### ANTECEDENTES DE HECHO

#### Primero.

Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de don Ezequias contra don Jenaro y la mercantil Movie Sweet, S.L.

1.- Por la parte actora se formuló demanda y ampliación, arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se "... dicte en su día Resolución acordando: 1.- La Anotación Preventiva en el Registro de la Propiedad nº 10 de Madrid, de la



<http://civil-mercantil.com/>

presente Demanda en la que se ejercita la Acción de Nulidad de la Compraventa de la Finca nº NUM000 , (inscrita en el Registro de la Propiedad nº 10 de Madrid al tomo NUM001 , libro NUM002 , folio NUM003 ) formalizada en Escritura Pública de 28.07.2006.- 2.- Y todo ello, con expresa condena en costas a los codemandados si se opusieran."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de Movie Sweet, S.L. contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, se dicte "... sentencia por la que se desestime íntegramente la misma; con expresa imposición de costas a la actora."

Por providencia de fecha 30 de junio de 2009 se acordó declarar en rebeldía al demandado don Jenaro .

3.- Convocadas las partes a la audiencia previa, las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 15 de diciembre de 2009 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que, estimando la demanda formulada por la Procuradora Sra. Moriana Sevillano, en nombre y representación de D. Ezequias , contra D. Jenaro , declarado en rebeldía, y contra la entidad mercantil Movie Sweet, SL, representada por el Procurador Sr. Bordallo Huidobro, declaro la nulidad de la compraventa otorgada entre los expresados demandados el 28 de julio de 2008, referida a la finca registral nº NUM000 , inscrita en el Registro de la Propiedad nº 10 de Madrid, tomo NUM001 , libro NUM002 , folio NUM003 ; asimismo, se declara la nulidad de las inscripciones registrales que traigan causa de la expresada escritura de compraventa.- En cuanto a las costas, se imponen a la parte demandada."

#### **Segundo.**

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la entidad Movie Sweet, S.L., y sustanciada la alzada, la Sección 25ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 7 de marzo de 2011 , cuyo Fallo es como sigue: "Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por Movie Sweet contra la sentencia de 15 diciembre 2009 del JPI nº 71 de Madrid dictada en procedimiento 1370/2008 confirmamos dicha resolución con imposición de las costas de esta alzada al apelante."

#### **Tercero.**

El procurador don Aníbal Bordallo Huidobro, en nombre y representación de Movie Sweet SL , formalizó recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Madrid, amparado en el artículo 477.2.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y fundado en un único motivo por infracción de lo dispuesto en el artículo 1738 del Código Civil .

#### **Cuarto.**

Por esta Sala se dictó auto de fecha 16 de octubre de 2012 por el que se acordó la admisión de dicho recurso, dando traslado del mismo a la parte recurrida, don Ezequias , el cual se opuso a su estimación mediante escrito presentado en su nombre y representación por la procuradora doña Guadalupe Moriana Sevillano.

#### **Quinto.**

No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista ni estimándose necesaria por esta Sala, se señaló para votación y fallo del recurso el día 13 de febrero de 2014, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller ,



<http://civil-mercantil.com/>

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **Primero.**

La demanda instauradora del litigio aparece formulada por don Ezequias contra su hermano don Jenaro y la entidad Movie Sweet SL, interesando que se dicte sentencia por la cual se declare la nulidad de pleno derecho del contrato de compraventa celebrado entre los demandados sobre la finca nº NUM000 , inscrita en el Registro de al Propiedad de Madrid al tomo NUM001 , libro NUM002 , folio NUM003 , otorgada mediante escritura pública de fecha 28 de julio de 2006, así como de las inscripciones registrales que se hubieran producido como consecuencia de ella, ordenándose su cancelación, con imposición a los demandados de las costas causadas.

Tal pretensión aparece fundamentada en el hecho de que el demandado don Jenaro actuó en dicha venta - como vendedor- en calidad de mandatario de los propietarios del inmueble, que eran sus padres don Alejandro y doña Ariadna , en virtud de poder notarial que le habían conferido ambos en fecha 8 de marzo de 1977 y que le facultaba para "comprar, vender, permutar y de cualquier otro modo adquirir y enajenar toda clase de bienes muebles e inmuebles", cuando dicho poder se hallaba extinguido por fallecimiento de los poderdantes, circunstancia conocida por el mandatario, habiendo fallecido don Alejandro el día 7 de octubre de 1995 y doña Ariadna el día 22 de marzo de 1996, alegando además que, en todo caso, la compradora no había actuado de buena fe.

El demandado don Jenaro no compareció en los autos y fue declarado en rebeldía mientras que la codemandada Movie Sweet SL se opuso a la demanda y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 71 de Madrid dictó sentencia de fecha 15 de diciembre de 2009 por la cual estimó íntegramente la demanda con imposición de costas a los demandados.

La demandada Movie Sweet SL recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 25ª) dictó sentencia de fecha 7 de marzo de 2011 por la que desestimó el recurso, con imposición a la parte apelante de las costas de la alzada.

Contra dicha sentencia recurre ahora en casación dicha demandada.

### **Segundo.**

El único motivo del recurso se formula por infracción de lo dispuesto en el artículo 1738 del Código Civil , pues entiende la recurrente que, extinguido el mandato y conocida tal extinción por el mandatario, basta la buena fe del tercero que contrata con él para que el negocio sea válido pese a haber sido realizado sin apoderamiento.

El motivo ha de ser desestimado por las siguientes razones.

El citado artículo 1738 del Código Civil dispone que «lo hecho por el mandatario, ignorando la muerte del mandante u otra cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato, es válido y surtirá todos sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe». De la simple lectura de la norma se desprende que constituye una excepción al principio general contemplado por el artículo 1259 del Código Civil , según el cual el contrato celebrado a nombre de otro sin estar autorizado por él será nulo; excepción que, como ya declaró esta Sala en su sentencia núm. 984/2008, de 24 octubre (Rec. 1030/2003 ), exige literalmente la concurrencia de dos condiciones: en primer lugar, que el tercero con el que contrata el mandatario haya actuado de buena fe, o sea que desconociera la anterior extinción del mandato; y en segundo lugar, que dicho mandatario, en el momento de hacer uso del poder, ignorara la muerte del mandante o la concurrencia de cualquiera otra de las causas que hacen cesar el mandato.



<http://civil-mercantil.com/>

Por ello se afirma en la sentencia citada que «siendo necesaria la concurrencia de ambas condiciones para la validez del negocio, es claro que en el caso presente concurría la primera pero no la segunda, pues ni siquiera se ha discutido que el mandatario, en el momento de actuar como tal, conocía el anterior fallecimiento del mandante; de modo que la tesis sostenida en el recurso en aras a la ultra actividad del mandato por razón exclusivamente de la buena fe del tercero resulta incompatible con el propio texto de la norma».

Del mismo modo una interpretación "a contrario sensu" de lo dispuesto por el artículo 1734 del Código Civil ( «cuando el mandato se haya dado para contratar con determinadas personas, su revocación no puede perjudicar a éstas si no se les ha hecho saber» ) lleva a considerar que, si se trata de un mandato general, la revocación sí puede perjudicar a los terceros, salvo que concurra el supuesto excepcional previsto en el artículo 1738, que requiere la buena fe por parte de mandatario y tercero.

#### **Tercero.**

Lo anterior lleva a la desestimación del recurso con imposición a la parte recurrente de las costas causadas en el mismo ( artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ).

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 la representación procesal de Movie Sweet SL contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 25ª) de fecha 7 de marzo de 2011, EN Rollo de Apelación nº 174/2010 , que dimana en autos de proceso ordinario número 1370/2008, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 71 de dicha ciudad a instancia de don Ezequias contra la parte hoy recurrente y otro, y en consecuencia confirmamos la expresada resolución con imposición a dicha recurrente de las costas causadas por su impugnación.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- Ignacio Sancho Gargallo.- Rafael Saraza Jimena.- Sebastian Sastre Papiol.- Firmado y Rubricado.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Antonio Salas Carceller , 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.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.