

Referencia: NCJ057739

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 827/2012, de 15 de enero de 2013 Sala de lo Civil

Rec. n.º 1578/2009

SUMARIO:

Venta de cosa común sin el consentimiento de todos los comuneros. Apoderamiento especial. Extralimitación. Buena fe contractual. Actos propios. La validez conceptual de este tipo de compraventa se proyecta exclusivamente en el plano de su inmediata eficacia obligacional, de suerte que no alcanza al ámbito de la posible eficacia jurídico-real que se pueda derivar de la compraventa celebrada. Del mismo modo, tampoco se altera o modifica el marco de los derechos que puedan corresponder a los comuneros que no prestaron su consentimiento, que a estos efectos resulta incólume. Por lo demás, la validez de la compraventa está sujeta al necesario estudio de las circunstancias del caso y a la consiguiente interpretación del contrato celebrado; de ahí que pueda presentarse una excepción a la misma con el posible vicio del consentimiento que articule la defensa del comprador en la medida en que en el propósito negocial, o en la intención realmente querida por el contratante, la titularidad plena del vendedor sobre el objeto de la compraventa haya constituido un presupuesto esencial de la misma, dando lugar, en su caso, a una acción de anulación por error sustancial y excusable.

PRECEPTOS:

[Código Civil, arts. 399, 1261, 1275, 1288, 1445, 1709, 1712, 1713 y 1720.](#)
[Ley 26/1984 \(LGDCU\), art. 10.2.](#)

PONENTE:

Don Francisco Javier Orduña Moreno.

Magistrados:

Don ANTONIO SALAS CARCELLER
Don FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO
Don FRANCISCO MARIN CASTAN
Don IGNACIO SANCHO GARGALLO
Don JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA
Don JOSE RAMON FERRANDIZ GABRIEL
Don JUAN ANTONIO XIOL RIOS
Don RAFAEL GIMENO-BAYON COBOS
Don RAFAEL SARAZA JIMENA
Don XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a quince de Enero de dos mil trece.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 329/08 por la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm 361/06, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Las Palmas de Gran Canaria, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por el procurador don Francisco Bethencourt Manrique de Lara en nombre y representación de doña Asunción, doña Estefanía, don Emiliano, don Gustavo y don Leovigildo, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador don Isacio Calleja en calidad de recurrente y el procurador don Santos de Gandarilla Carmona en nombre y representación de doña Milagros y de don Romulo en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- El procurador don Oscar Muñoz Correa, en nombre y representación de doña Milagros , don Romulo , interpuso demanda de juicio ordinario, contra doña Asunción y GORISCAMP, S.L., y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

Primero. Declarando con estimación de la demanda doña Asunción no era a la fecha de su venta a la codemandada "GORISCAMP, S.L." la titular dominical de los solares nº NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , únicos que junto con el solar nº NUM005 , integraban la finca registral nº NUM006 del Registro de la Propiedad nº2 de Telde, conocida como DIRECCION000 , y reseñada con el número TRES en la escritura de partición reseñada en los hechos de ésta demanda, a los que había quedado reducida la misma en virtud de las sucesivas ventas realizadas en vida por el padre de mis mandantes.

Segundo. Declarando así mismo que el poder otorgado por mis mandantes a la demandada doña Asunción en virtud del cual otorgó la escritura de compraventa a favor de la codemandada "GORISCAMP, S.L." le facultaba única y exclusivamente para la venta de los solares de " DIRECCION001 y DIRECCION000 ", sitios en el término municipal de la Villa de Agüimes, que se encuentran pendientes de escrituración, o sea los solares números NUM007 , NUM008 , NUM009 , NUM010 , NUM011 , NUM012 , NUM013 , NUM014 , NUM015 , NUM016 , NUM017 , NUM018 , NUM019 , NUM020 , NUM021 , NUM022 , NUM023 , NUM024 , NUM025 , y NUM026 , y no así para la venta de los solares nº NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 .

Tercero. Declarando que en la venta verificada por doña Asunción a favor de "GORISCAMP, S.L." autorizada por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria don José Ramón Menéndez Alonso en escritura de compraventa de fecha 14 de abril de 2005 y número 385 de su protocolo no concurrió el consentimiento de mis mandantes doña Milagros y don Romulo propietarios del pleno dominio dos sextas partes de un tercio de las mismas y así como de la nuda propiedad de dos sextas partes de los dos tercios restantes.

Cuarto. Declarando por tanto la nulidad radical de pleno derecho por inexistencia del consentimiento de mis mandantes como condóminos de la venta verificada por doña Asunción a favor de "GORISCAMP, S.L." autorizada por la escritura de compraventa otorgada por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria don José Ramón Menéndez Alonso en fecha 14 de abril de 2005 y número 385 de su protocolo sobre los solares nº NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , únicos que junto con el solar nº NUM005 , integraban la finca registral nº NUM006 del Registro de la Propiedad nº 2 de Telde, conocida como DIRECCION000 , y reseñada con el número TRES en la escritura de partición recogida en los hechos de ésta demanda, y así como de cuantas inscripciones registrales se hayan practicado en virtud de la misma en el Registro de la Propiedad.

Quinto. Condenado a la demandada doña Asunción y así como a la codemandada "GORISCAMP, S.L." a estar y pasar por las anteriores declaraciones, y en su virtud a tener por inexistente la venta efectuada en la escritura pública de compraventa otorgada por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria don José Ramón Menéndez Alonso en fecha 14 de abril de 2005 y número 385 de su protocolo sobre los solares nº NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , únicos que junto con el solar nº NUM005 , integraban la finca registral nº NUM006 del Registro de la Propiedad nº 2 de Telde, conocida como DIRECCION000 , y reseñada con el número TRES en la escritura de partición recogida en los hechos de ésta demanda, y así como de cuantas inscripciones registrales se hayan practicado en virtud de la misma en el Registro de la Propiedad, ordenando así mismo, para su efectividad el libramiento de los oportunos mandamientos comunicando el contenido de la sentencia al Sr. Notario para que tome las debidas notas en la escritura matriz, y así como al Registro de la Propiedad número Dos de Telde a fin de que proceda a la cancelación de las inscripciones que en virtud de la misma se han producido. Condenándoles así mismo al pago de las costas procesales dada su manifiesta temeridad y mala fe" .

2.- El procurador don Antonio Vega González, en nombre y representación de "GORISCAMP CONSTRUCCIONES, S.L",. contestó a la demanda exponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que: "... desestime en su totalidad la demanda interpuesta contra mi mandante, absolviéndola de la misma, con expresa imposición de las costas a la parte actora".

Por el procurador don Francisco de Bethencourt y Manrique de Lara, en nombre y representación de doña Asunción , contestó a la demanda exponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de

aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que: "...se desestime la demanda interpuesta contra mi representada absolviéndola de la misma, y con expresa imposición de las costas a la parte actora".

El Procurador don Francisco de Bethencourt y Manrique de Lara, presentó escrito en nombre y representación de don Gustavo , don Leovigildo , don Emiliano y doña Estefanía , contestó a la demanda exponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando dictase en su día sentencia por la que: "... se desestime la demanda interpuesta contra mis representados absolviéndolos de la misma, y con expresa imposición de las costas a la parte actora".

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el ilmo. sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 12 de Las Palmas de Gran Canaria, dictó sentencia con fecha 30 de enero de 2008 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: "...Que estimando la demanda interpuesta por doña Milagros y don Romulo , debo declarar y declaro nulo de pleno derecho el contrato de compraventa suscrito en fecha 14 de abril de 2005 entre doña Asunción , que actuaba como mandataria de sus hijos (demandantes y demandados en este expediente), y GORISCAMP, S.L. y cuyo objeto eran los solares enumerados como NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 y NUM004 , que forman parte de la finca registral NUM006 (hoy NUM027) del Registro de la Propiedad número Dos de Telde, al haber actuado la vendedora mandataria sin el consentimiento de los actores, condenando a los referidos contratantes y a los demás demandados poderdantes (don Leovigildo , don Emiliano , don Gustavo y doña Estefanía) a pasar por esta declaración, debiéndose asimismo cancelar las inscripciones registrales motivadas por el contrato declarado nulo, de lo que se dará asimismo cuenta al notario autorizante.

Las costas generadas en la tramitación de esta causa a los actores serán abonadas por terceras partes por los demandados, debiendo estos hacer frente a las causadas a su propia instancia.

Firme la presente remítase mandamiento de cancelación de la inscripción registral al Registros de la Propiedad número 2 de los de Telde".

Segundo.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de don Gustavo , don Leovigildo , don Emiliano , y doña Estefanía y doña Asunción , la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, dictó sentencia con fecha 8 de junio de 2009 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: "...Que debemos desestimar y desestimamos los recurso de apelación interpuestos por las representaciones de doña Asunción ; de don Leovigildo , don Emiliano , don Gustavo y doña Estefanía y de la entidad mercantil GORISCAMP, S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 12 de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 30 de enero de 2008 en los autos de Juicio Ordinario nº 361/06, confirmando dicha resolución, con expresa imposición de costas a dichos apelantes".

Tercero.

1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de don Gustavo , don Leovigildo , don Emiliano . y doña Estefanía , así como de doña Asunción con apoyo en los siguientes MOTIVOS:

Primero. - Infracción del artículo 399 del Código Civil , e infracción asimismo del art. 1709 del Código Civil .

Segundo. - Infracción del art. 24.2 CE .

Tercero. Infracción del art. 1218 CC .

Cuarto. Infracción del art. 1288 CC .

Quinto. - Infracción del art. 1709 C.C .

Cuarto.

- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 7 de septiembre de 2010 se acordó admitir el recurso interpuesto en cuanto a los motivos 1º, 4º y 5º del escrito de interposición del recurso y no admitir el recurso en relación a los motivos 2º y 3º del escrito de interposición del recurso y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. El procurador don Santos de Gandarilla Carmona, en nombre y representación de doña Milagros y don Romulo presentó escrito de impugnación al mismo.

Quinto.

No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 3 de julio del 2012, en cuyo acto se acordó someter el recurso al conocimiento del Pleno de la Sala, señalándose para ello el día 19 de diciembre de 2012, en que el acto tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Javier Orduña Moreno ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

1.- El presente caso plantea como cuestión fondo, de índole doctrinal y sustantiva, la posible validez obligacional de la venta de cosa común sin el concurso o consentimiento de todos los comuneros, sin que ello comporte eficacia jurídico-real respecto de las cuotas de los comuneros que no consintieron.

En el iter del proceso la parte actora, hermanos e hijos de los codemandados, ejerció acción de nulidad de contrato de compraventa concertado, como parte vendedora, por una de las codemandadas, la madre de los actores y de parte de los codemandados, en calidad de mandataria de los propietarios y, como compradora, la entidad mercantil codemandada, Goriscamp, S.L., al faltar el consentimiento de los vendedores, por haberse extralimitado la mandataria en el poder conferido.

La Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Las Palmas de Gran Canaria estimó la demanda interpuesta por doña Milagros y don Romulo y declaró la nulidad de pleno derecho del contrato de compraventa suscrito en fecha 14 de abril de 2005 entre Doña Asunción , que actuaba como mandataria de sus hijos (demandantes y demandados en este expediente), y "Goriscamp S.L.", y cuyo objeto eran los solares enumerados como NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 y NUM005 ubicados, debido a una modificación registral, en la finca nº NUM028 del Registro de la Propiedad de Telde, al haber actuado la vendedora mandataria sin el consentimiento de los actores, condenando a los referidos contratantes y a los demás demandados poderdantes a pasar por esta declaración, debiéndose asimismo cancelar las inscripciones registrales motivadas por el contrato declarado nulo.

La Sentencia fue recurrida en apelación por todas las partes demandadas alegando que no existió extralimitación de poder, que la compradora actuó de buena fe y, subsidiariamente, que al haberse transmitido las participaciones indivisas la nulidad solicitada únicamente alcanzaría a las participaciones de los actores y no de los restantes vendedores.

La Sentencia de la Audiencia destaca los siguientes hechos probados:

a) Don Plácido , padre de los hermanos Milagros Romulo Gustavo Emiliano Leovigildo Estefanía , demandante y demandados en el presente procedimiento y esposo de Doña Asunción , codemandada, era dueño de cuatro fincas registralmente identificadas con los números NUM029 , NUM030 , NUM006 y NUM031 del Registro de la Propiedad nº 2 de Telde, y físicamente ubicadas en el BARRIO000 del municipio de Agüimes. El lugar en que se ubican se conoce como DIRECCION000 y DIRECCION001 ;

b) El referido, y hoy fallecido, Sr. Plácido dividió las fincas en sesenta solares, que fue vendiendo en virtud de escrituras públicas y privadas a terceros, de modo que al tiempo de su fallecimiento (7 de julio de 1974) sólo restaban por vender los identificados con los números (numeración interna que no administrativa) NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 y NUM005 ubicados, debido a una modificación registral, en la NUM028 del suprascrito Registro;

c) Los hermanos intervinientes en el procedimiento otorgaron el 27 de abril de 1985 a favor de su madre escritura pública de apoderamiento, reseñándose expresamente como facultad de la apoderada la de que "venda y celebre las respectivas escrituras públicas de compraventa, por el precio, pacto y condiciones que a su arbitrio concierte, pudiendo recibir precios anticipadamente, al contado o a plazos, los solares de DIRECCION001 y DIRECCION000 , sitios en el término municipal de la Villa de Agüimes, que se encuentran pendientes de escrituración, o sea los solares números NUM007 , NUM008 , NUM009 , NUM010 , NUM011 , NUM012 , NUM013 , NUM014 , NUM015 , NUM016 , NUM017 , NUM018 , NUM019 , NUM020 , NUM021 , NUM022 , NUM023 , NUM024 , NUM025 , y NUM026 , con facultad de que si vende con precio aplazado, pueda exigir las garantías personales y reales que estime suficientes...". Estos solares identificados con dichos números habían sido objeto de venta anterior;

d) El 14 de abril de 2005 la apoderada Doña Asunción , haciendo uso del poder, vendió por medio de escritura pública a la también demandada "Goriscamp S.L." los solares identificados con los números NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 y NUM004 . El 21 de diciembre de 2005 los demandantes revocaron el poder en su día otorgado a la demandada, su madre.

La primera de las cuestiones que aborda la Sentencia recurrida es la relativa a la determinación del contenido del mandato o apoderamiento. La Sentencia de primera instancia había reconocido el carácter confuso de la cláusula, si bien desde el punto de vista objetivo las dudas quedarían despejadas en lo que concierne a las parcelas o solares vendidos en 2005 a "Goriscamp S.L.", ya que el poder dice expresamente que se apodera a la Sra. Asunción, ya sea para elevar a público convenios privados previos ya sea para vender a quien quiera, determinados solares, numerados de forma específica, entre los que no se encuentran los que vendió a "Goriscamp S.L." por lo que concluye dicho Tribunal que "sea cual sea la interpretación que se haga del contenido de las facultades otorgadas a la apoderada, lo que no admite duda es que su intervención ha de limitarse a los solares identificados con los números NUM007, NUM008, NUM009, NUM010, NUM011, NUM012, NUM013, NUM014, NUM015, NUM016, NUM017, NUM018, NUM019, NUM020, NUM021, NUM022, NUM023, NUM024, NUM025, y NUM026. Y como quiera que los vendidos a "Goriscamp S.L." fueron los números NUM000, NUM001, NUM002, NUM003 y NUM004, "concluye que en dicha enajenación la apoderada se excedió del contenido del mandato.

La Audiencia Provincial, reconociendo que nos encontramos ante un apoderamiento especial, comparte la interpretación del juez de instancia y no las objeciones que realiza la parte recurrente centradas en que el poder en todo caso era para vender y no para revender lo vendido y mucho menos para elevar a públicos documentos privados, sin que, a juicio de la Audiencia, se de la más mínima explicación a la limitación del objeto sobre el que debían recaer las ventas, o sea, los solares números NUM007, NUM008, NUM009, NUM010, NUM011, NUM012, NUM013, NUM014, NUM015, NUM016, NUM017, NUM018, NUM019, NUM020, NUM021, NUM022, NUM023, NUM024, NUM025, y NUM026.

Sostiene que lo determinante de dicho poder especial es precisamente la especificación del objeto y tal objeto lo constituye indiscutiblemente los solares números NUM007, NUM008, NUM009, NUM010, NUM011, NUM012, NUM013, NUM014, NUM015, NUM016, NUM017, NUM018, NUM019, NUM020, NUM021, NUM022, NUM023, NUM024, NUM025, y NUM026. El hecho de que algunas de dichas parcelas (la NUM019, NUM020, NUM021 y NUM022) ya estuvieran vendidas a través de escritura pública por el propio causante, obedece a un error por cuanto sobre ellas nada se podía escriturar pero no determina que pueda ampliarse el objeto del mandato a todas las fincas sitas en el mismo paraje. Concluye que habida cuenta de la limitación del objeto sobre el que afectaba el mandato y apoderamiento, las facultades expresadas habrán de interpretarse en el sentido de que la mandataria estaba facultada ampliamente para el otorgamiento de escrituras de venta en los casos que fuera necesario respecto a aquellas especificadas parcelas. Cualquier otra solución pasaría por no tener por puesta tal limitación del objeto lo que no podría tener sentido alguno pues si se especificaron las parcelas sobre las que se autorizaba a la mandataria realizar negocios tal especificidad debía tener algún sentido, sentido que no puede ser otro que el de otorgar las correspondientes escrituras de venta sin perjuicio de que si sobre alguna de ellas, por la razón que fuera, la venta, ya realizada antes del otorgamiento del poder, deviniera inválida, estuviera facultada la apoderada para realizar una propia venta. Ratifica esta conclusión acudiendo a una adecuada valoración probatoria.

En otro orden de cosas, a los efectos de determinar la validez o invalidez del negocio jurídico realizado, la Sentencia recurrida parte de que la entidad demandada y compradora de las fincas ha actuado con buena fe confiando en la suficiencia del poder apreciada por el Notario autorizante de la compraventa otorgada por la apoderada demandada, si bien dicha circunstancia no es suficiente para mantener la eficacia de una extralimitación de poder y con ello la validez del negocio formalizado por la apoderada.

Respecto a la extralimitación del poder, la Sentencia niega que al supuesto se pudiera aplicar la doctrina de esta Sala sobre la denominada apariencia representativa que determinaría la validez del negocio por negligencia del mandante (STS de 26 de mayo de 1994 nº 489/1994 STS 10 de mayo de 1984 ; de 1 de marzo de 1988 ; de 14 de marzo de 1991). Y es que, aunque efectivamente los solares a que se refiere el poder son parcelas de numeración interna (no registral) que derivan de negocios de segregación realizados sobre fincas registrales sobre los que la entidad compradora demandada no tenía porqué tener conocimiento 'previo', las dudas sobre su determinación exacta se deberían haber resuelto antes del otorgamiento del negocio. No existe por tanto "apariencia representativa" sino, reconoce la resolución, dificultad de determinación del objeto sobre el que estaba autorizada la apoderada-representante, lo que no es suficiente para aplicar la doctrina referida, en la medida en que pudo ser subsanado.

La alegación que se hace del artículo 38 de la Ley Hipotecaria se rechaza en cuanto el problema planteado no es de legitimación registral sino de nulidad de la escritura en cuya virtud se inscribe, nulidad que no se convalida por la inscripción (art. 33 LH).

También se rechaza la aplicación de la regla interpretativa del artículo 1288 del Código Civil que no es de aplicación en el presente caso pues tal regla entra en juego cuando una vez utilizados los criterios legales hermenéuticos y, por supuesto y primordialmente, las reglas de la lógica, no es unívoco el resultado obtenido, sino que origina varios con análogo grado de credibilidad.

Por último no se admite la pretensión subsidiaria de ausencia de nulidad total sino parcial. Se reconoce, conforme establece el artículo 399 del Código Civil, que cada uno de los distintos copropietarios

puede libremente transmitir a un tercero su parte indivisa, sin embargo en la presente litis lo que se pretendía enajenar era una finca, un cuerpo cierto físico, sobre el que los vendedores (supuestamente representados) ostentaban un derecho de copropiedad por cuotas; no se pretendía transmitir en relación a cada uno de ellos su correspondiente cuota (derecho) sino la misma finca sobre la que recaen aquellas cuotas. Por ello, sostiene la Sentencia, la declaración de nulidad total del negocio de venta del 'inmueble' resulta adecuada toda vez que el objeto de la compraventa, la finca urbana, lo fue como una unidad física y jurídica y habiendo recaído el consentimiento de los contratantes sobre ese objeto como tal, ello trasciende a la estructura causal del negocio, viciándolo de nulidad radical (artículos 1.261 y 1.275 del Código Civil), al no coincidir la titularidad parcial que ostenta el enajenante con la plena gama de titularidades de derechos que ostenta residualmente el copartícipe. En este sentido se cita la STS de 26 de febrero de 1982 .

Recurso de casación.

La aplicación de la regla de la interpretación "contra proferentem", artículo 1288 del Código Civil .
Actos propios: revocación y rendición de cuentas en el apoderamiento. Procurator omnium bonorum (mandato o poder general) y unius rei (mandato o poder especial).

Segundo.

1 . En este contexto, el escrito de interposición del recurso de casación de la parte demandada aparece estructurado en cinco motivos de los que se inadmitieron los motivos segundo y tercero por plantear cuestiones que exceden del ámbito del recurso de casación. El motivo segundo se refería a una supuesta indebida denegación de prueba relevante y el tercero a la errónea valoración del documento público que contenía la escritura de mandato.

El primer motivo del recurso denuncia la infracción de los artículos 399 y 1709 del Código Civil . Se cuestiona la declaración de nulidad radical del contrato celebrado, sobre la base de que los comuneros demandados sostuvieron la legitimidad de la venta y la existencia de facultades para llevarla cabo por parte de la mandataria, de forma que los actores únicamente tendrían legitimación para la anulación de la transmisión por la mandataria de la cuotas que les correspondan en copropiedad.

En el motivo cuarto se denuncia la infracción del artículo 1288 del Código Civil , en la interpretación realizada por la Sentencia recurrida. En este motivo se alega que se han cumplido los requisitos que siempre se han exigido para aplicar esta regla - redacción unilateral y oscuridad en el texto - pues los actores intervinieron en el otorgamiento de la escritura de mandato, circunstancia que les impide aprovecharse de la dificultad de una cláusula con el fin de perjudicar a los demás intervinientes en el contrato. En este motivo se alude también a que la Sentencia se aparta de la doctrina de los actos propios, en la medida en que no se ha tenido en cuenta que los actores no revocaron el poder conferido a su madre durante más de veinte años, periodo en el cual se beneficiaron de la actuación de la mandataria sin necesidad de exigir rendición de cuentas.

En el motivo quinto se denuncia nuevamente la infracción del artículo 1709 del Código Civil al negar la eficacia del mandato con que actuó la demandada doña Asunción . Esta mandataria asumió, según el recurrente, las facultades del procurator omnium bonorum que se recogen en los artículos 1712 y 1713 del Código Civil .

2. Los motivos cuarto y quinto del recurso de casación, centrados en la posible validez y eficacia de la meritada escritura pública de apoderamiento, deben ser desestimados.

En este sentido, hay que señalar que la infracción del artículo 1288 del Código Civil , tal y como se denuncia y argumenta, no resulta aplicable en el presente caso. En efecto, la norma que establece el citado precepto tiene su fundamento en el principio de la buena fe contractual en sentido objetivo y resalta tanto la autorresponsabilidad del declarante, como la debida protección en la confianza generada, de suerte que, como hemos señalado, entre otras, Sentencia de 18 de junio de 2012 (nº 406, 2012), la autorresponsabilidad del declarante se aplica muy especialmente en la contratación bajo condiciones generales, artículo 10.2 de LGDCU .

Extramuros de este marco de contratación, la aplicación de la denominada regla de la interpretación "contra proferentem" no acontece de un modo tan natural y automático. Por el contrario, y en primer término, fuera de su presunta aplicación, en la contratación negociada , caso que nos ocupa, la aplicación de la regla puede aplicarse respecto de las condiciones particulares siempre que su redacción haya sido obra del propio proferente, esto es, que su intervención haya sido determinante en la oscuridad de la cláusula de referencia, sin que el resto de los partícipes hayan cooperado en la producción de la misma . En el presente caso todos los hermanos, poderdantes de la madre, fueron autores y partícipes del apoderamiento otorgado, de su objeto y de la extensión del mismo, de forma que, a tenor de los hechos probados, no puede estimarse que fuese obra exclusiva de la parte recurrida. En segundo término, como acertadamente destaca la Sentencia de Apelación, la aplicación de la regla también queda condicionada por el resultado de

la labor interpretativa del negocio celebrado, pues como norma de interpretación objetiva sólo resulta aplicable cuando de la interpretación realizada no haya posibilidad de averiguar la voluntad real o querida por las partes. Cuestión que tampoco se ha producido en el presente caso.

Por lo demás, la alegación de la doctrina de los actos propios tampoco encuentra cobijo en el presente caso. Dicha doctrina, entre otras, Sentencia de esta Sala de 15 de junio de 2012 (nº 399, 2012), se encuadra dentro de los límites del ejercicio del derecho derivados del principio de buena fe, encontrando su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se ha depositado en el comportamiento ajeno y la regla o principio de buena fe, que impone el deber de coherencia o vinculación con el comportamiento realizado y limita, por tanto, el ejercicio de los derechos subjetivos en sentido opuesto a la confianza creada. (STC 21 de abril de 1988). Consecuentemente, para que se produzca dicha vinculación se requiere que los actos propios sean inequívocos y definitivos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer sin duda alguna una determinada situación jurídica afectando a su autor, como también que exista una incompatibilidad o contradicción según el sentido que de la buena fe hubiera de atribuirse a la conducta precedente (SSTS 24 de abril de 2001 , RJ 2001, 2397, 29 de noviembre de 2005, RJ 2006, 36 y 14 de julio de 2006 , RJ 2006, 6380). Del mismo modo, y derivado de su propio fundamento y autonomía conceptual, también conviene puntualizar que la doctrina de los actos propios para su aplicación no requiere de su previa implicación en un esquema negocial, esto es, como meros complementos de declaraciones de voluntad negocial ya expresas o tácitas realizadas, sino que le basta, como fuente de creación de expectativas, con el deber de responder de las consecuencias derivadas de la confianza suscitada.

Del presente caso, no puede inferirse que la mera vigencia del apoderamiento respecto de la venta realizada, esto es, la falta de su previa revocación, suponga un acto propio inequívoco y definitivo en el sentido de ratificar la disposición patrimonial efectuada, máxime cuando esta ratificación, lejos de producirse, se ha rechazado expresamente a través de la impugnación de la venta realizada. En parecidos términos, la falta de exigencia de la obligación de dar cuenta de sus operaciones, artículo 1720 del Código Civil , no comporta, por sí sola, que los poderdantes hayan ratificado por actos propios la disposición del apoderado realizada mas allá del poder otorgado.

3. Plantear la distinción clásica, en el contexto de los artículos 1712 y 1713 del Código Civil , entre el procurator omnium bonorum (mandato o poder general) y el procurator unius rei (mandato o poder especial) conduce inevitablemente a la interpretación de voluntad realmente querida del poderdante. En el presente caso, dicha cuestión interpretativa, de plena competencia de ambas instancias, queda resuelta en un sentido concordante a la razón de especialidad que informa el objeto del poder conferido, de modo que el motivo no puede estimarse.

La validez obligacional de la venta de cosa común sin el concurso o consentimiento de todos los comuneros.

Tercero -

1. El motivo primero del recurso que cuestiona la nulidad radical del contrato celebrado, debe ser estimado.

La venta de cosa común, sin el consentimiento de todos los comuneros, ha sido objeto de una especial atención por la doctrina jurisprudencial de esta Sala Así, frente a la inicial doctrina general de la nulidad de esta compraventa sustentada alternativamente, ya por la carencia de objeto, bien por el error del consentimiento o, en su caso, por la alteración significativa de la cosa común, la doctrina jurisprudencial, de modo progresivo, ha ido decantándose por su validez. En este sentido, un hito de este desenvolvimiento se encuentra en nuestra Sentencia de 28 marzo 2012 , en donde por el cauce dogmático de la figura de la venta de cosa ajena, y por vía de excepción, la doctrina general de la nulidad de esta compraventa se ve atemperada atendiendo al objeto del contrato y a la intención de los contratantes; conforme al estudio de las circunstancias de cada caso y a la consiguiente interpretación del contrato.

Sobre la base de la tendencia señalada, y de acuerdo también con la evolución de la doctrina científica en la materia, el desenvolvimiento teórico apuntado debe de completarse en orden a la plena validez conceptual de esta figura en nuestro ordenamiento jurídico. En efecto, sin perjuicio del recurso al fundamento de cierre de que ofrece la venta de cosa ajena, la plena admisión conceptual de esta figura y, por tanto, su aceptación general, puede sustentarse desde distintas perspectivas lógico- jurídicas que concurren en su valoración jurídica.

Así, por ejemplo, desde el plano prioritario de su configuración analítica y conceptual, y fiel tanto a los antecedentes de Derecho Romano como a los patrios, Fuero Juzgo y Partidas, no debe haber inconveniente alguno en admitir que el presupuesto impulsor de la validez señalada radica en la propia naturaleza de la compraventa con contrato generador de obligaciones (artículo 1445 del Código Civil) ; de forma que la posible frustración de su finalidad traslativa, ya en la entrega o en la transmisión del derecho, da lugar a un amplio abanico de remedios o medidas dispuestos a favor del comprador, entre otras,

acciones de indemnización, de resolución, o de responsabilidad por evicción que, sobre la base de un efecto típico de incumplimiento, que no de nulidad, presuponen la lógica validez previa del contrato celebrado.

Siguiendo esta línea, la cuestión se vislumbra de un modo más nítido si nos preguntamos por el alcance sistemático que posibilita el ámbito conceptual de la figura, particularmente del principio de conservación de los contratos o "favor contractus". Este principio no solo se ha consolidado como un canon hermenéutico que informa nuestro ordenamiento jurídico, con múltiples manifestaciones al respecto, sino también como un elemento instrumental decisivo en la construcción de un renovado Derecho Contractual Europeo conforme a lo dispuesto en los principales textos de armonización, como la Convención de Viena, los Principios de Derecho Europeo de la Contratación (PECL) y, particularmente, la propuesta de Anteproyecto de Ley de Modernización del Código Civil en materia de Obligaciones y Contratos. De modo que tal y como hemos señalado en las recientes Sentencias de 28 junio y 10 septiembre de 2012 , precisamente en el marco del contrato de compraventa, la conservación de los contratos se erige como un auténtico principio informador de nuestro sistema jurídico que comporta, entre otros extremos, el dar una respuesta adecuada a las vicisitudes que presenta la dinámica contractual desde la preferencia y articulación de los mecanismos que anidan en la validez estructural del contrato y su consiguiente eficacia funcional, facilitando el tráfico patrimonial y su seguridad jurídica.

2. Con todo, conviene delimitar que la validez conceptual de este tipo de compraventa se proyecta exclusivamente en el plano de su inmediata eficacia obligacional, de suerte que no alcanza al ámbito de la posible eficacia jurídico-real que se pueda derivar de la compraventa celebrada. Del mismo modo, tampoco se altera o modifica el marco de los derechos que puedan corresponder a los comuneros que no prestaron su consentimiento, que a estos efectos resulta incólume.

Por lo demás, como se declara en la jurisprudencia de esta Sala, la validez de la compraventa está sujeta al necesario estudio de las circunstancias del caso y a la consiguiente interpretación del contrato celebrado; de ahí que pueda presentarse una excepción a la misma con el posible vicio del consentimiento que articule la defensa del comprador en la medida en que en el propósito negocial, o en la intención realmente querida por el contratante, la titularidad plena del vendedor sobre el objeto de la compraventa haya constituido un presupuesto esencial de la misma, dando lugar, en su caso, a una acción de anulación por error sustancial y excusable.

Cuarto. Estimación parcial del recurso y costas .

1. La estimación del motivo comporta la estimación parcial del recurso de casación.

2. Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 394.2 no procede hacer expresa imposición de costas de Primera Instancia.

3. Por aplicación del artículo 398.2 no procede hacer expresa imposición de costas de Apelación, ni del recurso de casación.

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

FALLAMOS

1º Estimar parcialmente el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de don Gustavo , don Leovigildo , doña Emiliano , doña Estefanía y doña Asunción contra la Sentencia dictada, en fecha 8 de junio de 2009, por la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, Sección 5ª, en el rollo de apelación nº 329/2008 .

2º Con base al recurso de apelación interpuesto por la parte recurrente revocar, parcialmente, la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia, número 12, de Las Palmas de Gran Canaria, dictada con fecha 30 de enero de 2008 , en el extremo pertinente a la declaración de nulidad de pleno derecho del contrato de compraventa suscrito con fecha 30 de enero de 2008.

3º A tales efectos, declarar la validez obligacional del meritado contrato entre las partes contratantes, con la consiguiente disposición de las cuotas de los condóminos partícipes del mismo, y sin transcendencia jurídico-real respecto de la enajenación y transmisión de las cuotas de los condóminos que no prestaron su consentimiento a dicho contrato.

4º En consecuencia, declarar la ineficacia o carencia de efectos juridico-reales de la escritura pública de compraventa, de fecha 14 de abril de 2005, en relación a los condóminos doña Milagros y don Romulo como propietarios de dos sextas partes de un tercio de la finca vendida, así como de dos sextas partes de los dos tercios restantes.

5º No imponer especialmente a ninguna de las partes las costas causadas en ambas instancias, ni en el recurso de casación.

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 Rios, Francisco Marin Castan, Jose Ramon Ferrandiz Gabriel, Jose Antonio Seijas Quintana, Antonio Salas Carceller, Ignacio Sancho Gargallo, Francisco Javier Orduña Moreno, Rafael Saraza Jimena, Xavier O'Callaghan Muñoz, Rafael Gimeno-Bayon Cobos. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Javier Orduña Moreno , 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.