

### 3. ariketa. 4. ikasgaia

Irakurri hurrengo epaia, Auzitegi Gorenarena, eta azertu aurkajargarritasunaren printzipioa.

## Tribunal Supremo

(Sala de lo Civil) Sentencia num. 222/1999 de 18 marzo

[RJ\1999\1858](#)

**CONTRATO CELEBRADO A NOMBRE DE OTRO:** nulidad ex art. 1259 CC: no es absoluta: puede ser neutralizada por la ratificación expresa o tácita del «dominus neegotii».REGISTRO MERCANTIL: PRINCIPIO DE Oponibilidad: es el que rige actualmente, con el propósito de potenciar al máximo la protección del tercero de buena fe.

**Jurisdicción:** Civil

Recurso de Casación 2410/1994

**Ponente:** Excmo Sr. José Menéndez Hernández

Don José G. R. formuló demanda, en juicio de menor cuantía sobre declaración de derechos, contra «Mimosa Park, SA» y don Antonio G. S.

El Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Puerto de la Cruz dictó Sentencia el 22-11-1993, estimando la demanda.

En grado de apelación, la Audiencia Provincial dictó Sentencia el 18-6-1994, confirmando la del Juzgado.

El TS **declara no haber lugar** al recurso de casación.

Recurso de Casación Núm.: 2410/1994

Ponente: Excmo. Sr. D. José Menéndez Hernández

Votación y Fallo: 02/03/99

Secretaría de Sala: Sra. Bartolomé Pardo

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

SENTENCIA NUM. 222/1999

Excmos. Sres.:

D. José Almagro Nosete

D. Xavier O'Callaghan Muñoz

D. José Menéndez Hernández

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 núm. 1 de los de Puerto de la Cruz, sobre reclamación de cantidad; cuyo recurso fue interpuesto por «**Mimosa Park, SA**», representada por el Procurador don Roberto Granizo Palomeque y defendida por el Letrado don José M. Benítez de Lugo, en el que es recurrido **don José G. R.**, representado por el Procurador don Julián Sanz Aragón.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** -1. Don Rafael Hernández Herreros, en representación de don José G. R., presentó escrito interponiendo demanda de juicio declarativo de menor cuantía, contra la Cía. Mercantil «Mimosa Park, SA», y contra don Antonio G. S., 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 «Mimosa Park, SA»:

1º.-Declare que don José G. R. es propietario a título de compra del bungalow número doce, 35 de gobierno, del Complejo Residencial «Mimosa Park», sito en la calle de Las Tapias de Puerto de la Cruz, que constituye la finca número 20.640 del Libro 317, Tomo 889 del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz.

2º.-Declare asimismo, que la Cía. demandada «Mimosa Park, SA», viene obligada a comparecer ante notario de esta ciudad y a otorgar en favor del actor don José G. R., 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 más 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 «Mimosa Park, SA», 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 «Mimosa Park, SA» y don Antonio G. S., a reembolsar y pagar al actor don José G. R., 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 núm. 12 del Complejo «Mimosa Park» 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 don Antonio González Casanova, en representación de «Mimosa Park, SA», 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 don Antonio G. S., se allanó a la demanda.

3.-Tramitado el procedimiento, el Juez de Primera Instancia Número 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 don Rafael Hernández Herreros, en nombre y representación de don José G. R., contra la entidad "Mimosa Park, SA", y contra Antonio G. S., 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 don José G. R., del bungalow número doce, 35 de gobierno, del Complejo Residencial "Mimosa Park", sito en la calle de Las Tapias, de Puerto de la Cruz, que constituye la finca número 20.640 del Libro 317, Tomo 889, 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, don José G. R., 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 "Mimosa Park, SA", 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 "Mimosa Park, SA"».

**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 1994, 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 "Mimosa Park, SA", legalmente representada por don Luis Hernández Illada y don Elías Miguel Curbelo González, confirmamos en su integridad la Sentencia dictada el 22 de noviembre de 1993 por el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Puerto de la Cruz en autos de juicio de menor cuantía núm. 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 «**Mimosa Park, SA**», se presentó escrito de formalización del recurso de casación, en base a los siguientes:

*MOTIVOS DE CASACION:*

I.-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. II.-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. III.-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 Julián Sanz Aragón en nombre y representación de **don José G. R.**, 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 1999, 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 «Mimosa Park, SA») 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 CC, 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 CC. Esta alegación conduce al recurrente a conclusiones opuestas a nuestro ordenamiento positivo.

*Cierto que el art. 1259 del CC 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 «Mimosa Park, SA»; 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 «Mimosa Park, SA»; 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 chalé 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 ([RCL 1989\1660](#)) 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 Código de Comercio y en el art. 9 del Reglamento del Registro Mercantil ([RCL 1989\2762](#) y RCL 1990\29), que tienen el propósito de potenciar al máximo la protección del tercero de buena fe .*

El art. 9 del RRM es categórico: «los actos sujetos a inscripción sólo 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 extrarregistral).

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. 9 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 éste 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 ([RCL 1989\2737](#) y RCL 1990\206) 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 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 el Procurador don Roberto Granizo Palomeque, en representación de la entidad «**Mimosa Park, SA**», 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** .

**PUBLICACION.** -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.