

VALIDEZ DE LA VENTA DE LA COSA EN COMÚN AUN SIN EL CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS COPROPIETARIOS

(Comentario a la STS de 15 de enero de 2013)¹

José Ignacio Atienza López

Secretario Judicial del Juzgado de Vigilancia Penitenciaria n.º 3 de Madrid

EXTRACTO

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.

Palabras claves: venta de cosa común sin el consentimiento de todos los comuneros, apoderamiento especial, extralimitación, buena fe contractual y actos propios.

Fecha de entrada: 15-12-2013 / Fecha de aceptación: 16-12-2013

¹ Véase el texto de esta sentencia en <http://civil-mercantil.com/>.

VALIDITY OF THE SALE OF A PROPERTY OF VARIOUS OWNERS WITHOUT THE CONSENT OF ALL CO-OWNERS

(Commentary on the Supreme Court of 1 January 2013)

José Ignacio Atienza López

ABSTRACT

The conceptual validity of this type of sale is projected exclusively in terms of its immediate effectiveness obligational, so that does not reach the field of possible legal and actual effectiveness that may arise from the sale held. Similarly, neither alters or modifies the framework of rights that may correspond to the villagers not consented that these effects is intact. Moreover, the validity of the sale is subject to the necessary study of the circumstances and the subsequent interpretation of the contract concluded, hence that may arise an exception to it with the possible lack of consent to articulate advocacy buyer insofar as the bargaining purposes, or really dear intention by the contractor, the full title of the seller on the item for sale has been a central budget of the same, leading, where appropriate, to action cancellation by substantial and excusable error.

Keywords: sale of property without the consent of all the commoners, special empowerment, excess, contractual good faith and own actions.

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. Es especialmente interesante el análisis que la sentencia realiza de la evolución jurisprudencial reciente sobre la validez de la venta de la cosa común verificada sin el consentimiento de todos los comuneros a partir de la doctrina establecida por el Pleno del Tribunal Supremo en su Sentencia de fecha 28 de marzo de 2012, que fue determinante en esta materia. De hecho la sentencia elegida para este comentario es fiel hija de tal doctrina jurisprudencial reciente.

Acudiendo a los elementos de hecho de la sentencia, estos son en principio simples pues realmente se trata mucho más de una cuestión jurídica que de otra naturaleza. Varios parientes demandantes y demandados, todos ellos copropietarios de diferentes fincas en esta litis, hermanos e hijos, apoderan en escritura pública el 27 de abril de 1985 a la madre viuda para 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 Talavera y Cercado de Talavera, sitios en el término municipal de la Villa de Agüimes, que se encuentran pendientes de escrituración, o sea los solares números 1, 2, 3, 6, 6 bis, 7, 8, 9, 13, 24, 25, 26, 31, 32, 37, 41, 42, 52, 53 y 54, 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.

En el ejercicio de este mandato y con dicho apoderamiento, la madre en fecha 14 de abril de 2005 vende en escritura pública a la también demandada los solares 43, 45, 47, 50 y 51. El 21 de diciembre de 2005, los demandantes revocan el poder a la madre.

A. EL PROBLEMA DE LA EXTRALIMITACIÓN DEL MANDATO EN EL USO DEL PODER

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 «G, SL», ya que el poder dice expresamente que se apodera a la señora D., 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 «G, SL», 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 1, 2, 3, 6, 6 bis, 7, 8, 9, 13, 24, 25, 26, 31, 32, 37, 41, 42, 52, 53 y 54». Y como quiera que los vendidos a «G, SL» fueron los números 43, 45, 47, 50 y 51, concluye que en dicha enajenación la apoderada se excedió del contenido del mandato.

La **Audiencia Provincial en apelación**, 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 dé la más mínima explicación a la limitación del objeto sobre el que debían recaer las ventas, o sea, los solares números 1, 2, 3, 6, 6 bis, 7, 8, 9, 13, 24, 25, 26, 31, 32, 37, 41, 42, 52, 53 y 54. Sostiene que lo determinante de dicho poder especial es precisamente la especificación del objeto y tal objeto lo constituyen indiscutiblemente los solares números 1, 2, 3, 6, 6 bis, 7, 8, 9, 13, 24, 25, 26, 31, 32, 37, 41, 42, 52, 53 y 54. El hecho de que algunas de dichas parcelas (la 31, 32, 37 y 41) 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 en 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, 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.

¿Qué nos dice la sentencia escogida acerca de este primer extremo? ¿Hay infracción de la regla del artículo 1.288 del Código Civil *contra proferentem*? La aplicación del canon hermenéutico *contra proferentem* que recoge el artículo 1.288 del Código Civil, como sanción por falta de claridad para proteger al contratante más débil, está relacionado con la especial protección que confieren a los consumidores preceptos como el artículo 10.2 de la Ley de Consumidores y Usuarios, en que expresamente se ordena que «en caso de duda sobre el sentido de una cláusula prevalecerá la interpretación más favorable para el consumidor». Esta regla de interpretación solo entra en juego cuando exista una cláusula oscura o sea oscuro todo el contrato, pues, ante esa falta de claridad y de transparencia, con la consiguiente imposibilidad de conocer la voluntad común, se ha de proteger al contratante que no causó la confusión. La regla que contiene este precepto no es rígida ni absoluta y para su aplicación ha de tenerse en cuenta las circunstancias especiales de cada contrato y si de los términos del mismo cabe deducir conclusiones suficientes que disipen la posible oscuridad que presenten, de esta manera resulta relegado el precepto.

La infracción del artículo 1.288 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, en la Sentencia de 18 de junio de 2012, la autorresponsabilidad del declarante se aplica muy especialmente en la contratación bajo condiciones generales, según el artículo 10.2 de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios. Fuera 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 haya 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 solo 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.

B. EL PROBLEMA DE LA NULIDAD O NO DEL NEGOCIO OBLIGACIONAL ANTE LA FALTA DE CONSENTIMIENTO DE LOS COMUNEROS

En referencia a la posición de la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la sentencia de Pleno de 28 de marzo de 2012 resume las distintas soluciones ofrecidas al problema planteado, exponiendo los dos criterios tradicionales sobre la materia: uno mayoritario en el que, acudiendo a distintos fundamentos jurídicos (carencia de objeto, falta de consentimiento y más modernamente infracción del artículo 397 del Código Civil, en orden a la necesidad de consentimiento unánime para realizar actos dispositivos sobre la cosa común), sanciona la nulidad radical del negocio. El segundo criterio defiende la validez del contrato desde la perspectiva de su eficacia meramente obligacional acudiendo para ello a la doctrina de la venta de cosa ajena, en este caso, parcialmente ajena.

¿Qué solución da nuestra sentencia?

El 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 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 pueden sustentarse desde distintas perspectivas lógico-jurídicas que concurren en su valoración jurídica.

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.

Ahora bien, el Tribunal Supremo, sabedor de lo movedizas que son las arenas en las que está resolviendo, también introduce una corrección al decir que «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».