

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 876/2017

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente  
García

**TRIBUNAL SUPREMO**  
**Sala de lo Civil**  
**PLENO**

**Sentencia núm. 642/2019**

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Eduardo Baena Ruiz

D. Pedro José Vela Torres

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 27 de noviembre de 2019.

Esta sala ha visto en pleno el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto por D. XXX y D.<sup>a</sup> YYY, representadas por el procurador D. Jesús E. Ferrando Cuesta y bajo la dirección letrada de D. Vicente Quilis Ventimilla, contra la sentencia n.º 530 dictada en fecha 28 de diciembre de 2016 por la Sección 7.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Valencia en el recurso de apelación n.º 781/2016 dimanante de las actuaciones

de juicio ordinario n.º 344/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Gandía, sobre nulidad de contrato. Ha sido parte recurrida D.ª ZZZ, representada por el procurador D. Ramón Juan Lacasa y bajo la dirección letrada de D. José Alberto Aparisi Orengo.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### **PRIMERO.-** *Tramitación en primera instancia*

**1.-** D.ª ZZZ interpuso demanda de juicio ordinario contra D.ª XXX y D.ª YYY en la que solicitaba se dictara sentencia por la que estimando la demanda:

«1.º- Se declare la nulidad absoluta de todas las actuaciones y negocios jurídicos realizados por D. WWW en nombre y representación de D.ª ZZZ, con relación al derecho de opción de compra que se contiene en la escritura autorizada el 23 de julio de 2013 y protocolizada con el n.º 755, que se ha acompañado como documento n.º SIETE de la demanda, y en concreto se declare que es nula la concesión del derecho de opción de compra que se dice otorgado por D.ª ZZZ, respecto de la participación que ésta ostenta sobre una mitad indivisa del pleno dominio y el usufructo vitalicio de una tercera parte indivisa de la restante mitad, sobre las fincas registrales n.º 0001 y n.º 0002 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Gandía, declarando igualmente nulas las inscripciones registrales que se hayan practicado, por el otorgamiento de esta escritura en dicho Registro de la Propiedad respecto de D.ª ZZZ, condenando asimismo, a la demandada D.ª XXX a estar y pasar por dicha declaración, así como al pago de todos los impuestos, honorarios de Registro y demás gastos que se deriven de la cancelación registral.

»2.º- Se declare la nulidad absoluta de todas las actuaciones y negocios jurídicos realizados por D. WWW, en nombre y representación de D.ª ZZZ, con relación al contrato de préstamo que se contiene en la escritura autorizada el 23 de julio de 2013 y protocolizada con el n.º 756, que se ha acompañado como documento n.º OCHO de la demanda y, por tanto, se declare nula la obligación que, según dicha escritura, corresponde a D.ª ZZZ en dicho préstamo, condenando a D.ª YYY a estar y pasar por esta declaración.

»3.º- Que se condene a las demandadas al pago de las costas de este procedimiento».

**2.-** La demanda fue presentada el 9 de marzo de 2015 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Gandía y fue registrada con el n.º 344/2015. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- D.<sup>a</sup> XXX y D.<sup>a</sup> YYY contestaron a la demanda mediante escrito en el que solicitaban la desestimación íntegra de la demanda con expresa condena en costas a la parte actora.

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el Juez en funciones de refuerzo del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Gandía dictó sentencia de fecha 7 de junio de 2016, con el siguiente fallo:

«1- Que debo DESESTIMAR ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por el procurador D. Ramón Juan Lacasa, en nombre y representación de D.<sup>a</sup> ZZZ, frente a D.<sup>a</sup> XXX y D.<sup>a</sup> YYY, a las que se absuelve de todos los pedimentos en su contra.

»2- Que debo condenar a D.<sup>a</sup> ZZZ a las costas de este proceso».

#### **SEGUNDO.-** *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.<sup>a</sup> ZZZ.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección 7.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Valencia, que lo tramitó con el número de rollo 781/2016 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 28 de diciembre de 2016, con el siguiente fallo:

«Que con estimación del recurso de apelación, interpuesto por el/la procurador/a D./D.<sup>a</sup> Ramón Juan Lacasa en representación de D.<sup>a</sup> ZZZ, contra la sentencia de fecha 7 de junio de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Gandía, debemos revocarla y, en su lugar se dicta otra por la que:

»Se declara la nulidad de todas las actuaciones y negocios jurídicos realizados por D. WWW en representación de D.<sup>a</sup> ZZZ con relación al derecho de opción de compra formalizado en escritura de 23 de julio de 2013, autorizada por el notario de Valencia D. AAA con número de protocolo 755, en lo que afecta a una mitad indivisa del pleno dominio y el usufructo vitalicio de una tercera parte indivisa de la restante mitad, sobre la finca registral n.º 0001 y 0002 del Registro de la Propiedad de Gandía n.º 1, así como las inscripciones registrales que se hayan practicado, condenando a la demandada D.<sup>a</sup> XXX a estar y pasar por dicha declaración.

»Se declara la nulidad de todas las actuaciones y negocios jurídicos realizados por D. WWW en representación de D.<sup>a</sup> ZZZ con relación al contrato de préstamo formalizado en la escritura autorizada el 23 de julio de 2013 por el notario de Valencia D. AAA con número de protocolo 756, declarando nula esa obligación, condenando a D.<sup>a</sup> YYY a estar y pasar por esa declaración.

»Sin pronunciamiento especial en cuanto a las costas de primera y segunda instancia».

**TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación**

**1.-** D.<sup>a</sup> XXX y D.<sup>a</sup> YYY interpusieron recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«Primero.- Al amparo del artículo 469.1 apartados 2.º y 4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, denunciarnos la infracción del artículo 218.2 del mismo texto legal, así como del artículo 24 de la Constitución Española, al no ajustarse el Tribunal en la valoración de la prueba, a las reglas de la lógica y la razón, dando lugar a conclusiones manifiestamente irrazonables.

»Segundo.- Por el cauce del artículo 469.1, apartado 3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 376 del mismo texto legal, al prescindir totalmente la sentencia de la Audiencia de las circunstancias que concurrieron en la declaración del testigo D. HHH, infringiendo con ello los actos y garantías que rigen el proceso».

»Tercero.- Al amparo del artículo 469.1, apartado 4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 24 de la Constitución Española, por errónea valoración de la prueba y en particular de los documentos seis y siete acompañados con la demanda, documentos origen del procedimiento, y que han sido declarados nulos respecto de la actuación de la sra. ZZZ.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Infracción por violación de la jurisprudencia sobre:

»1.1- La necesidad de poder específico para enajenar o gravar bienes, art. 1713 del Código Civil.

»1.2- Interpretación de extralimitación del poder».

**2.-** Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 12 de junio de 2019, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA:

»Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.<sup>a</sup> XXX y D.<sup>a</sup> YYY contra la sentencia dictada con fecha de 28 de diciembre de 2016 por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 7.ª), en el rollo de apelación n.º 781/2016, dimanante del juicio ordinario n.º 344/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Gandía».

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 17 de septiembre de 2019 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo por el pleno de la sala el 23 de octubre de 2019, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO.-** *Antecedentes*

En el presente recurso se analiza, de una parte, la suficiencia de un poder con especificación de la facultad de «vender o enajenar bienes inmuebles» aunque no se designen los bienes concretos sobre los que el apoderado puede realizar las facultades conferidas.

Por otra parte, se valora si, en atención a las circunstancias concurrentes, se ha producido un abuso del poder de representación y si los terceros tenían o podían tener conocimiento del carácter abusivo o desviado del acto de ejercicio del poder, con la consecuencia de la ineficacia del negocio estipulado por el representante con tales terceros.

Son antecedentes necesarios los siguientes:

1.- El 23 de julio de 2013, D. WWW compareció ante D. AAA, notario del Ilustre Colegio de Valencia, para otorgar dos escrituras. En ambas, D. WWW intervino en su propio nombre y en representación de su madre, D.<sup>a</sup> ZZZ.

Mediante la primera escritura (número de protocolo 755), D. WWW y D.<sup>a</sup> ZZZ concedían una opción de compra sobre sus respectivos derechos y cuotas indivisas y, conjuntamente, sobre el pleno dominio de una vivienda y un garaje, a favor de D.<sup>a</sup> XXX, que intervenía representada por su hijo D. CCC.

El notario autorizante reseñó en esta escritura:

«INTERVIENEN

»El primero en su propio nombre y derecho, y además, en nombre y representación de DOÑA ZZZ (mayor de edad, viuda, pensionista, vecina de Gandía, con domicilio en la calle 003; con Documento Nacional de Identidad número 0000.

»Obra en virtud de poder general que tiene conferido a su favor en escritura autorizada por el Notario de la Font d'en Carrós, Don BBB, el 23 de julio de 2013, número 313 de protocolo; -el cual asegura vigente-.

»Copia autorizada de la referida escritura de poder he tenido a la vista, y le juzgo, según interviene, con facultades representativas suficientes para este acto.

»Entre las facultades conferidas resultan aun incidiendo en autocontrato o doble o múltiple representación-, las de vender o enajenar bienes inmuebles».

Mediante la segunda escritura (número de protocolo 756), D. WWW y D.<sup>a</sup> ZZZ reconocían adeudar solidariamente a D.<sup>a</sup> YYY la cantidad de 24.000 euros, por haberlos recibido en metálico ese mismo día en concepto de préstamo.

El notario autorizante reseñó en esta escritura:

«INTERVIENEN

»El primero en su propio nombre y derecho, y además, en nombre y representación de DOÑA ZZZ (mayor de edad, viuda, pensionista, vecina de Gandía, con domicilio en la calle 003; con Documento Nacional de Identidad número 0000.

»Obra en virtud de poder general que tiene conferido a su favor en escritura autorizada por el Notario de la Font d'en Carrós, Don BBB, el 23 de julio de 2013, número 313 de protocolo; -el cual asegura vigente-.

»Copia autorizada de la referida escritura de poder he tenido a la vista, y le juzgo, según interviene, con facultades representativas suficientes para este acto.

»Entre las facultades conferidas resultan –aun incidiendo en autocontrato o doble o múltiple representación-, las de tomar dinero a préstamo».

**2.-** D. WWW falleció repentinamente el 21 de diciembre de 2013. D.<sup>a</sup> XXX, por un lado, formuló contra D.<sup>a</sup> ZZZ demanda de ejecución dineraria con apoyo en la escritura de préstamo, reclamando la cantidad prestada más los intereses y costas. Por otra parte, D.<sup>a</sup> YYY remitió a D.<sup>a</sup> ZZZ una notificación de que se había ejercitado la mencionada opción de compra.

**3.-** El 9 de marzo de 2015, D.<sup>a</sup> ZZZ interpuso una demanda de juicio ordinario en la que ejercitaba una acción de nulidad de contratos contra D.<sup>a</sup> XXX y D.<sup>a</sup> YYY.

En la demanda solicitó, en primer lugar, la declaración de nulidad absoluta de todas las actuaciones y negocios jurídicos realizados por D. WWW en nombre y representación de D.<sup>a</sup> ZZZ con relación al derecho de opción de compra que se contiene en la mencionada escritura protocolizada con el n.º 755. En concreto, que se declarase nula la concesión del derecho de opción de compra que se dice otorgado por D.<sup>a</sup> ZZZ respecto de la participación que ostenta sobre una mitad indivisa del pleno dominio y el usufructo vitalicio de una tercera parte indivisa de la restante mitad, sobre las fincas registrales n.º 0001 y n.º 0002 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Gandía; así como las inscripciones registrales que se hubieran practicado, por el otorgamiento de esta escritura, en dicho Registro de la Propiedad respecto de D.<sup>a</sup> ZZZ.

En segundo lugar, solicitó también la declaración de nulidad absoluta de todas las actuaciones y negocios jurídicos realizados por D. WWW en nombre y representación de D.<sup>a</sup> ZZZ con relación al contrato de préstamo contenido en la escritura autorizada el 23 de julio de 2013 y protocolizada con el n.º 756, y, por tanto, que se declarase nula la obligación que, según dicha escritura, correspondía a D.<sup>a</sup> ZZZ.

D.<sup>a</sup> ZZZ alegó en su demanda que su marido había fallecido en 1992 y que todavía no habían inscrito en el Registro de la Propiedad la adjudicación de los derechos que correspondían a ella y a su hijo D. WWW sobre la vivienda y plaza de garaje como consecuencia de la herencia del causante, por lo que su hijo le solicitó en julio de 2013 que le otorgara un poder para inscribir en el Registro de la Propiedad tales adjudicaciones.

La demandante alegó que las dos escrituras se otorgaron sin su consentimiento ni conocimiento a través de un ejercicio abusivo de las facultades conferidas en un poder general, por lo que se había producido un uso incorrecto del mandato concedido. Añadió que las dos demandadas tenían conocimiento de la extralimitación del poder, al haber actuado en las dos operaciones simultáneas, sabiendo que en ninguno de los dos negocios se había entregado cantidad alguna a D.<sup>a</sup> ZZZ. Razonó que la mala fe quedaba evidenciada por las circunstancias concurrentes, tales como: que las dos escrituras se hicieron el mismo día que se había otorgado el poder en otra notaría; que en la de opción se indicaba que no era la vivienda de la concedente pese a tener ella allí su residencia; el precio irrisorio en que se fijó el valor de la

vivienda y el garaje; y que luego, en documento ulterior, se dijera que ya se había pagado el precio del ejercicio de la opción.

La demandante invocó como fundamento de la acción de nulidad los arts. 1261 CC (falta de consentimiento), arts. 1714 y 1727 (falta de vinculación del mandante de lo actuado por el mandatario que traspasa los límites del mandato), art. 1303 CC (efectos de la nulidad), art. 1 de la Ley de 23 de julio de 1908 (nulidad de los contratos de préstamo usurarios), y art. 7 CC (ejercicio de los derechos conforme a la buena fe y abuso de derecho).

**4.-** La sentencia de primera instancia desestimó la demanda al entender que no había quedado acreditado el exceso de poder alegado por la demandante, a quien correspondía la carga de haber aportado la escritura de apoderamiento (cosa que no había hecho), en virtud del principio de facilidad probatoria y de la carga de la prueba (art. 217 LEC).

El juzgado razonó: i) que la demandante no había aportado al procedimiento la escritura de apoderamiento por la que autorizaba a su hijo a intervenir en su nombre, por lo que era preciso acudir a otros elementos probatorios para valorar la suficiencia del poder; a estos efectos consideró, en primer lugar, que el notario autorizante de las escrituras impugnadas había indicado en las mismas que había examinado el poder y que lo juzgaba suficiente y que D. HHH, empleado de la financiera que puso en contacto a las partes para realizar las operaciones, que estuvo presente en la notaría, declaró que en el momento de otorgar las escrituras el notario comprobó los poderes; ii) que no hay elemento probatorio que permita acreditar que no fuera la voluntad de D.<sup>a</sup> ZZZ la de realizar actos dispositivos sobre su vivienda habitual, único bien con el que cuenta.

De manera complementaria, advirtiendo que todo ello eran suposiciones, dada la falta de aportación del poder, pero que eran argumentos que podían reforzar la inexistencia de exceso de poder, el juzgado añadió: i) que de la misma forma que las demandadas, al declarar en juicio, manifestaron haber otorgado el poder para que las representaran sus hijos, también era posible que la demandante hubiera confiado en las actuaciones del suyo, por lo que la simple declaración de la demandante de que nunca tuvo intención de realizar actos dispositivos sobre su vivienda no acreditaba tal extremo; ii) que si bien es cierto que el acto dispositivo sobre la vivienda habitual de la actora valora su



precio muy por debajo del mercado, D. HHH manifestó que fue D. WWW quien acudió a su entidad en busca de financiación ante su precaria situación económica, por lo que es razonable pensar que su madre quisiera colaborar con su patrimonio para aligerar la situación económica de D. WWW; iii) que, aunque es cierto que puede ser llamativo que el mismo día se otorgara el poder en la notaría de Font d' en Carrós y las escrituras de préstamo y opción de compra en una notaría de Valencia, la premura podía tener justificación en la necesidad económica de D. WWW, de forma que le era urgente obtener financiación, y de ahí la sucesión de actos; añadió que se trataba de «dos operaciones vinculadas por necesidad dada la naturaleza de toda la operación», por lo que no cabía observar una complejidad notable ni una pluralidad de actos.

**5.-** La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por D.<sup>a</sup> ZZZ. La Audiencia estima el recurso y declara la nulidad de las actuaciones y negocios realizados por D. WWW en representación de D.<sup>a</sup> ZZZ.

La Audiencia concluye, tras valorar la prueba:

«a) Como se desprende de las dos escrituras formalizadas en fecha 23 de julio de 2013, tanto la de opción de compra como la de préstamo, interviene D. WWW por sí y en representación de su madre, D.<sup>a</sup>. ZZZ, haciendo uso del poder general conferido en escritura autorizada por el Notario de La Font d' en Carrós, D. BBB, el 23 de julio de 2013, cuyas facultades representativas fueron suficientes para el notario autorizante al resultar conferida: "las de vender o enajenar bienes inmuebles, aun incidiendo en autocontrato o doble o múltiple representación", y en la segunda la de "tomar dinero a préstamo"; b) Ambas escrituras se otorgaron ante el mismo notario autorizante, D. AAA y tienen número de protocolos consecutivos 755 y 756, y responden a una misma operación financiera como se desprende del testimonio prestado por D. HHH que intermedió en la operación, declarando que la escritura de opción era la garantía constituida para el cumplimiento de la obligación de devolver el préstamo y que ambos negocios estaban relacionados entre sí; c) La vivienda y plaza de garaje sobre la que se ejercita la opción de compra es la habitual de la demandante, tiene un valor superior a los 100.000 € por lo que con independencia del principio de libertad de pactos no hay causa que justifique un precio de opción de 12.212 €, si no es porque constituye la garantía frente al préstamo, 24.000 €, y aun así situaría la operación en un importe inferior al 50% del valor de mercado de la vivienda; d) La demandante no ha autorizado la enajenación de la vivienda y plaza de garaje ni se presume una tácita autorización».

La Audiencia, tras reconocer la eficacia probatoria de los documentos públicos, añade que es preciso aplicar la jurisprudencia sobre el exceso de poder y que la cuestión controvertida excede de la verificación de la facultad consignada en el poder que autoriza a disponer y gravar inmuebles, al ser

exigible una autorización o mandato expreso. Según la Audiencia, en el caso, se debe partir de dos hechos relevantes:

«i) que el préstamo y la opción de compra están causalmente relacionados y constituyen un acto de disposición y gravamen sobre un inmueble de especial importancia cuantitativa; ii) que los demandados no acreditan que en el destino dado al principal del préstamo la demandante haya resultado beneficiada como propietaria de la mitad indivisa y del usufructo de un tercio de la otra mitad».

A continuación, la Audiencia resume algunas sentencias sobre la nulidad de los contratos celebrados por extralimitación del poder: i) que la extralimitación debe determinarse atendiendo principalmente a la intención y voluntad del otorgante en orden a la finalidad para la que lo dispensó y en relación a las circunstancias concurrentes (sentencia 51/2000, de 27 de enero); ii) que cuando el mandato tiene por objeto actos de disposición es menester que se designen específicamente los bienes sobre los cuales el mandatario puede ejercitar dichas facultades, y no es suficiente con referirse genéricamente al patrimonio o a los bienes del mandante (sentencia de pleno de 540/2010, de 26 de noviembre); iii) que el mandato representativo cuyo poder se refiere a un acto o actos de disposición solo alcanza a un acto concreto cuando este ha sido especificado en el sujeto y el objeto, en forma bien determinada, y no es suficiente referirse genéricamente al patrimonio o a los bienes del mandante (sentencia de 687/2013, de 6 de noviembre).

La Audiencia concluye que:

«si se aplica dicha doctrina a la figura del mandato expreso (art. 1714 CC), entre los que se encuentra la enajenación y ejecución de actos de riguroso dominio, la conclusión a la que se llega es que se produce una extralimitación en el uso del poder por falta de consentimiento cuando se hace uso y sin estar expresamente autorizado se constituye un gravamen o se realiza un acto de disposición sobre la vivienda propiedad de la demandante de la que no existe prueba que fuera beneficiaria del principal del préstamo».

**6.-** Las demandadas interponen recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Terminan suplicando que, con estimación de los recursos, se anule la sentencia recurrida y se dicte nueva sentencia confirmando la del juzgado.

## **SEGUNDO.-** *Recurso por infracción procesal*

El recurso por infracción procesal se funda en tres motivos y los tres van a ser desestimados.

**1.-** *Motivos y razones del primer motivo.* Se denuncia, al amparo del art. 469.1, apartados 2.º y 4.º LEC, la infracción del art. 218.2 LEC, así como del art. 24 CE, al no ajustarse el tribunal en la valoración de la prueba a las reglas de la lógica y la razón, dando lugar a conclusiones manifiestamente irrazonables.

En su desarrollo razona que la sentencia no ha valorado las escrituras aportadas, en las que el notario autorizante consideró suficiente el poder y, por el contrario, sin que haya prueba de ello, y en contra de las amplias facultades conferidas a su hijo, concluye que la demandante no tenía la voluntad de realizar actos dispositivos sobre la vivienda.

**2.-** *Desestimación del primer motivo.* Este motivo no puede ser estimado porque, prescindiendo ahora de la corrección de su razonamiento, la Audiencia no niega que el notario hiciera constar en las escrituras de préstamo y de opción de compra que el representante actuaba en virtud de poder suficiente, sino que lo que hace es considerar que la suficiencia formal del poder no basta para la validez del negocio celebrado con el tercero. La eficacia del juicio de suficiencia realizado por el notario no es materia de infracción procesal, sino en su caso objeto del recurso de casación, por referirse a una cuestión de fondo en función de la interpretación de normas materiales. En consecuencia, el motivo no puede estimarse.

**3.-** *Motivos y razones del segundo motivo.* Al amparo del art. 469.1, apartado 3.º LEC, denuncia la infracción del art. 376 LEC, por prescindir totalmente la sentencia de la Audiencia de las circunstancias que concurrieron en la declaración del testigo D. HHH, infringiendo con ello los actos y garantías que rigen el proceso.

En su desarrollo razona que el empleado de la financiera que intermedió la operación confirmó que «el notario autorizante comprobó en su presencia que el poder empleado por D. WWW era apto para realizar los negocios jurídicos (...) en nombre de su madre».

**4.-** *Desestimación del segundo motivo.* Con independencia, como ya hemos dicho, de que no es esa la razón por la que la sentencia estima que los negocios

celebrados en representación de D.<sup>a</sup> ZZZ son nulos, es evidente que el juicio de suficiencia de la representación efectuada por el notario tiene reconocida legalmente por sí misma una eficacia que deriva de la dación de fe que se atribuye a este funcionario público, por lo que nada añadiría la declaración de un testigo. En consecuencia, el motivo no puede estimarse.

**5.- *Motivos y razones del tercer motivo.*** Al amparo del art. 469.1, apartado 4.º LEC, denuncia infracción del art. 24 CE, por errónea valoración de la prueba y en particular de los documentos seis y siete acompañados con la demanda, documentos origen del procedimiento, y que han sido declarados nulos respecto de la actuación de la Sra. ZZZ.

En su desarrollo razona que se ha producido una valoración errónea, ilógica e irracional, en contra de lo manifestado por el notario y por el testigo que estuvo presente en la firma.

Añade que, sin haberse aportado tasación alguna sobre la vivienda, la sentencia considera que tiene un valor superior a los 100.000 euros, cuando realmente es una vivienda vieja y pequeña. También dice que las demandadas no pueden probar el destino del préstamo ni ese puede ser el fundamento para apreciar extralimitación en las facultades del poder.

**6.- *Desestimación del tercer motivo.*** Por lo que se refiere al juicio de suficiencia del poder ya hemos dicho al desestimar los dos primeros motivos de este recurso por infracción procesal que es cuestión jurídica, propia del recurso de casación.

Por lo que se refiere a la atribución a la vivienda, sin prueba, de un valor superior a 100.000 euros, hay que advertir que este defecto está íntimamente conectado con el recurso de casación y, en atención a la respuesta que se va a dar al mismo, carece de relevancia.

Ciertamente, la sentencia no explicita como debiera las razones que le llevan a hacer esa afirmación y, en buena medida, el que la vivienda valga mucho más que el precio por el que podía ser adquirida mediante la opción es uno de los datos que llevan a la Audiencia a concluir que la demandante no otorgó el poder con la finalidad con la que se ejerció.

Con todo, el motivo no va a ser admitido por falta de efecto útil. Ello por cuanto, aunque prosperara este motivo que denuncia valoración errónea, ilógica

o irracional, partiendo de los datos aportados por la sentencia y de los hechos no discutidos por las partes procedería mantener el fallo de la sentencia recurrida (SSTS 409/2019, de 9 de julio, 233/2014, de 28 de abril, 677/2013, de 6 de noviembre, 640/2013, de 25 de octubre, de 20 de septiembre de 2012, rec. n.º 442/2010, y 28 de junio de 2012, rec. n.º 75/2010).

En efecto, las demandadas aducen ahora en su recurso de casación que se trata de una vivienda vieja, pequeña, en mal estado de conservación y en una zona barata y deprimida. Sin embargo, no han negado ni discutido en las instancias los datos en los que ha venido insistiendo la demandante desde su escrito rector y que aparecen recogidos en la escritura en la que se otorgó la opción de compra por un precio total de 12.212 euros de una vivienda que se describe como de una superficie superior a los 116 metros cuadrados, que consta de comedor-salón, cuatro dormitorios, cocina, baño, aseo, acceso y uso al patio de luces y a una terraza de 88 metros cuadrados, junto con una plaza de garaje. Por eso, si bien es cierto que no se ha practicado prueba, a partir de lo que consta en las actuaciones puede afirmarse que es notorio que la vivienda tiene un precio de mercado superior a los 12.212 euros. Ello, unido a que la demandante cifró la cuantía del pleito en 130.000 euros, que es la cantidad en la que ha venido fijando el precio de mercado de la vivienda, sin que las demandadas impugnaran la cuantía del pleito, da lugar a que rechazemos que sea irracional la valoración de la Audiencia. En definitiva, no tiene relevancia cuánto valiera la vivienda, sino que es un hecho notorio que vale mucho más que el precio que se fijó en el contrato de opción.

### **TERCERO.-** *Recurso de casación*

**1.-** *Planteamiento del recurso de casación.* El recurso de casación se funda en un motivo único estructurado en dos submotivos en los que se denuncia: «1. Infracción por violación de la jurisprudencia sobre: 1.1. La necesidad de poder específico para enajenar o gravar bienes art. 1713 del Código Civil. 1.2. Interpretación de extralimitación del poder».

En síntesis, alega que está acreditado que el hijo de la demandante actuó con los poderes que la madre le otorgó el mismo día de la firma de las escrituras y que el poder no obra en las actuaciones, pero el notario dio fe de que era suficiente para otorgar las escrituras.

En su desarrollo, argumenta que el art. 1713 CC no exige que el mandato para enajenar especifique los bienes que se pueden enajenar. Añade que la relación interna entre mandante y mandatario, cuando este ha actuado dentro de las facultades que le han sido conferidas, no pueden perjudicar al tercero.

**2.- Consideraciones preliminares.** Antes de entrar a analizar los motivos del recurso, y a la vista de las cuestiones jurídicas planteadas, la sala considera conveniente realizar unas consideraciones preliminares acerca, en primer lugar, del poder expreso para enajenar y, en segundo lugar, acerca del ejercicio abusivo del poder.

**2.1. Suficiencia del poder.** La sentencia recurrida, con cita de las sentencias 540/2010, de 26 de noviembre, y 687/2013, de 6 de noviembre, reitera algunas afirmaciones acerca de la interpretación del art. 1713 CC en relación con las facultades que se confieren al apoderado, que merecen una rectificación. Según la sentencia recurrida, el poder expreso para enajenar debe especificar el objeto del acto de disposición, los bienes sobre los que el apoderado puede realizar la facultad conferida. La sala considera que esto no puede mantenerse.

Los dos primeros párrafos del art. 1713 CC disponen:

«El mandato, concebido en términos generales, no comprende más que los actos de administración.

»Para transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio, se necesita mandato expreso».

La aplicación de esta previsión legal al apoderamiento supone que, si se concede genéricamente un poder de representación y no se especifican suficientemente las facultades conferidas, el apoderado solo podrá realizar «actos de administración», pues es preciso que conste inequívocamente la atribución de facultades para «transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio». Pero si en el poder se especifica la facultad de realizar actos de «riguroso dominio» no es necesario que se especifiquen los bienes. En particular, si se documenta el poder de representación y se hace constar, entre otras, la facultad de ejecutar actos de enajenación no es preciso que, además, se especifiquen los bienes concretos a los que tal facultad se refiere. No hay ningún precepto que imponga tal exigencia que, por lo demás, no sería adecuada a la función que puede desempeñar la representación. Es

suficiente que las facultades conferidas se refieran genéricamente a los bienes del poderdante.

Es oportuno recordar a estos efectos que el sentido en el que el art. 1712 CC se refiere al «mandato general o especial» (en el que «el primero comprende todos los negocios del mandante» y «el segundo uno o más negocios determinados»), no es equivalente a la distinción entre «general» y «expreso» que utiliza el art. 1713 CC. En el art. 1712 CC se está aludiendo al ámbito de los asuntos o intereses del principal, mientras que en el art. 1713 CC se alude a la naturaleza de los actos, de administración o «de riguroso dominio».

En consecuencia, no procede mantener el criterio de la sentencia 687/2013, de 6 de noviembre, según la cual, «el mandato representativo cuyo poder viene a referirse a un acto o actos de disposición, sólo alcanza a un acto concreto cuando éste ha sido especificado en el sujeto y el objeto, en forma bien determinada». Por el contrario, la interpretación más adecuada del art. 1713 CC es que en un poder general en el que se especifican actos de riguroso dominio no es preciso que se designen los bienes concretos sobre los que el apoderado puede realizar las facultades conferidas.

**2.2. Ejercicio abusivo del poder.** La validez y suficiencia de un poder no impide que los tribunales puedan apreciar la falta de eficacia o de validez del negocio celebrado en representación cuando, en atención a las circunstancias (la relación subyacente existente entre las partes y sus vicisitudes, la intención y voluntad del otorgante en orden a la finalidad para la que lo dispensó y en relación a las circunstancias concurrentes, el conocimiento que de todo ello tuvo o debió tener el tercero, etc.), se haya hecho un uso abusivo del poder.

En el caso, hay indicios que llevan a la convicción de que así fue.

### **3.- Decisión de la sala. Desestimación del recurso.**

En el presente caso, a la vista de la valoración de la prueba, la sentencia recurrida llega a la conclusión, en primer lugar, de que los contratos de préstamo y opción de compra sobre la vivienda y plaza de garaje de la demandante, concertados por el hijo de esta última con las demandadas, formaban parte de una misma operación financiera en la que los mencionados bienes se ofrecían como garantía del préstamo, si bien por un importe inferior al 50% de su valor

de mercado. En segundo lugar, la sentencia concluye que la demandante no autorizó la enajenación.

Partiendo de estos hechos que considera probados, las razones por las que la sentencia recurrida estima el recurso de apelación y declara la nulidad de los negocios realizados en representación de la demandante se basan, sustancialmente, en que hubo extralimitación del poder, teniendo en cuenta la intención y voluntad con la que se otorgó, la exigencia de que el poder para disponer especifique los bienes sobre los que el mandatario puede ejercer tales facultades y la falta de prueba de que la demandante fuera beneficiaria del préstamo.

Hemos dicho al resolver el tercer motivo del recurso por infracción procesal que, con independencia del precio de mercado exacto de la vivienda, lo que subyace es el hecho notorio de que su valor es muy superior al que se fijó en el contrato de opción.

Partiendo de lo anterior puede igualmente afirmarse que, a pesar de que no explicita el razonamiento, tampoco es irracional la conclusión de la Audiencia en el sentido de que la demandante no pudo querer ofrecer su vivienda como garantía del pago de un préstamo por un importe inferior a la mitad de ese valor que se atribuye a la vivienda, por mucho que pueda admitirse que pudiera querer apoyar a su hijo a solventar su precaria situación económica.

El razonamiento de la sentencia recurrida refleja la asunción de las alegaciones vertidas por la demandante en su demanda y posteriormente en su recurso de apelación acerca de los datos que evidencian el carácter usurario de la operación. Aunque finalmente no sea la ley de usura la aplicada, son esas circunstancias las que permiten alcanzar la convicción de que la poderdante no dio su consentimiento para que el hijo dispusiera de su vivienda habitual por un precio irrisorio y en garantía de un préstamo personal cuya finalidad no ha sido puesta de manifiesto.

Estas mismas razones revelan igualmente que no concurre buena fe en las demandadas, pues las circunstancias de la operación financiera permitían conocer en el momento de la celebración de los contratos el carácter abusivo del ejercicio del poder por parte de D. WWW.



Una advertencia final. No es un obstáculo a lo que se acaba de decir que las demandadas sean también mujeres de edad avanzada que solo quieren sacar rentabilidad a su dinero y que fueran representadas por sus hijos, en los que confiaron. Aun cuando ellas fueran las destinatarias de los negocios, la mala fe de quienes las representaron es relevante y se les comunica.

Por todo lo dicho, debemos concluir que, aunque contiene afirmaciones incorrectas, pues no es preciso que el poder general en el que consta inequívocamente la facultad de enajenar especifique los bienes que el apoderado está facultado para enajenar, por todas las razones expuestas, procede mantener el fallo de la sentencia recurrida.

En el caso, nos encontramos ante un poder general con especificación de la facultad de «tomar dinero a préstamo» y de la facultad de «vender o enajenar bienes inmuebles». El problema, por tanto, no es de suficiencia del poder. Cuestión distinta es que, en atención a las circunstancias concurrentes, al concertar la operación financiera en los términos descritos mediante el otorgamiento de las dos escrituras de préstamo y opción de compra, el apoderado realizó un ejercicio incorrecto de las facultades conferidas, por lo que, por falta de efecto útil, procede desestimar el recurso de casación.

#### **CUARTO.- Costas**

La desestimación de los recursos por infracción procesal y de casación determina la imposición de las costas devengadas a la parte recurrente.

### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

**1º.-** Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.<sup>a</sup> XXX y D.<sup>a</sup> YYY contra

la sentencia dictada con fecha de 28 de diciembre de 2016 por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 7.<sup>a</sup>), en el rollo de apelación n.º 781/2016.

**2º.-** Confirmar el fallo de la sentencia recurrida.

**3º.-** Imponer las costas de ambos recursos a la parte recurrente, que además perderá los depósitos constituidos.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.