

**TRIBUNAL SUPREMO  
SALA CIVIL  
GABINETE TÉCNICO**

**Sentencia 642/2019, de 27 de noviembre. Recurso (CIP) 876/20107.**

**Poder general con especificación de la facultad de «vender o enajenar bienes inmuebles». No es necesario que especifique los bienes sobre los que el apoderado puede realizar las facultades conferidas. Abuso del poder de representación. Conocimiento por el tercero del carácter abusivo o desviado del acto de ejercicio del poder. Ineficacia del negocio estipulado por el representante con el tercero**

La sentencia del Pleno de la Sala 642/2019 analiza dos cuestiones: de un lado, la suficiencia de un poder con especificación de la facultad de vender o enajenar bienes inmuebles, sin designación de los bienes concretos sobre los que el apoderado puede realizar las facultades conferidas; y de otro lado, 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. Abuso del poder de representación. Conocimiento por el tercero del carácter abusivo o desviado del acto de ejercicio del poder. Ineficacia del negocio estipulado por el representante con el tercero

La Sala precisa, en primer lugar, que, ante un poder de representación que no especifica 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 hace constar la facultad de ejecutar actos de enajenación no es preciso que, además, se especifiquen los bienes concretos a los que tal facultad se refiere. En este punto se modifica el criterio de otra sentencia anterior de la Sala.

En segundo lugar, la sentencia determina que la validez y suficiencia de un poder no impide que los tribunales puedan apreciar la falta de eficacia 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, el conocimiento que de todo ello tuvo o debió tener el tercero, etc.), se haya hecho un uso abusivo del poder.

Es lo que sucede en este caso, en el que el hijo de la demandante, utilizando un poder otorgado por su madre el mismo día y ante otro notario distinto, realizó una operación financiera consistente en un préstamo en el que se ofreció como garantía una opción de compra sobre la vivienda de la demandante, por un importe inferior al 50% de su valor de mercado. Las circunstancias concurrentes 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. Por otra parte, no concurre buena fe en las personas con las que se celebraron estos contratos, pues las circunstancias de la operación financiera permitían conocer el carácter abusivo del ejercicio del poder. Por ello, la Sala desestima los recursos interpuestos contra la sentencia que declaró la nulidad de los negocios jurídicos en cuestión.

Gabinete Técnico, Área Civil

Noviembre, 2019