

ESTUDIO DE LA EXTINCIÓN DEL MANDATO DESDE UN PUNTO DE
VISTA JURISPRUDENCIAL

A STUDY EXAMINING THE CESSATION OF THE MANDATE
ACCORDING TO CASE LAW

Actualidad Jurídica Iberoamericana, núm. 2, febrero 2015, pp. 517-532.

Fecha entrega: 26/09/2014
Fecha aceptación: 29/09/2014

JOSÉ RAMÓN DE VERDA Y BEAMONTE
Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valencia
j.ramon.de-verda@uv.es

ENRIQUE JOSÉ ESCRIVÁ TERÁN
Becario del IDIBE

RESUMEN: En el presente trabajo se realiza un análisis de la jurisprudencia recaída a propósito de la extinción del mandato, prestándose especial atención al supuesto de la revocación, estudiándose sus formas, efectos y excepciones.

PALABRAS CLAVE: Mandato, extinción, revocación, jurisprudencia.

ABSTRACT: This paper analyzes case law regarding the cessation of the mandate; in particular, the revocation, studying its forms, effects and exceptions.

KEY WORDS: Mandate, cessation, revocation, case law.

1. El art. 1709 CC define el mandato como aquel contrato por el cual “se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra”.

Se trata, pues, de un contrato por el cual una persona, llamada mandante, confía a otra, llamada mandatario, la gestión o la realización de algún acto o negocio jurídico, aceptando esta última desempeñarlo por cuenta de aquélla.

Recordemos que es necesario diferenciar las figuras del mandato y de la representación.

a) El mandato es un contrato, con efectos internos, entre el mandante y mandatario, por el cual aquél encarga a éste que actúe por su cuenta.

b) La representación es la facultad que tiene el representante para actuar frente a terceros en nombre del representando, obligando a éste frente a ellos, facultad derivada del negocio de apoderamiento, conferido por el poderdante (representado) al apoderado (representante).

El mandato puede ir unido a un poder de representación, pero ello no tiene por qué ser así. En el primer caso, se habla de mandato representativo, que es aquél que contiene un poder de representación, de modo que el mandatario (representante) actúa en nombre y por cuenta del mandante (representado), obligando a éste frente a terceros. Por el contrario, el mandato no representativo es aquél que no va acompañado de un poder de representación, por lo que el mandatario actúa por cuenta del mandante, pero en nombre propio, quedando él mismo obligado frente al tercero. Además, del mismo modo que hay mandato sin representación, también es posible que exista representación sin mandato. Así sucede en la representación legal de los padres o tutores respecto de sus hijos sujetos a patria potestad o pupilos y en la representación voluntaria, cuando el poder no acompaña al contrato de mandato, sino a otro distinto, como, por ejemplo, el contrato de sociedad, habilitando al administrador único para actuar en nombre de la sociedad.

Sus caracteres básicos son los siguientes: 1º) Se trata de un contrato consensual, que se perfecciona por el mero consentimiento, sin exigirse forma alguna, según resulta de los arts. 1709 y 1710 CC. 2º) Es un contrato gratuito, salvo que se pacte lo contrario, aunque, “cuando el mandatario tiene por ocupación el desempeño de servicios de la especie a la que se refiere el mandato, se presume la obligación de retribuirlo” (art. 1711 CC). 3º) Es un contrato bilateral o unilateral, según que produzca obligaciones recíprocas o, exclusivamente, para el mandatario, lo que dependerá de que se haya pactado, o no, retribución. 4º) Es, por último, un contrato de marcado carácter personal, basado en la confianza recíproca de las partes, lo que explica que, además de extinguirse por el mutuo acuerdo de ambas [véase a este respecto el caso resuelto por la SAP Vizcaya 15 septiembre 2004 (JUR 2004, 310362)],

pueda revocarse o renunciarse a él libremente, así como su extinción por muerte de cualquiera de aquéllas.

El art. 1732 CC recoge las causas de extinción del mandato, entre las que no figura, por su obviedad, el cumplimiento del encargo para el cual fue dado.

2. A tenor del precepto, el contrato de mandato se extingue, en primer lugar, por revocación del mandante (art. 1732.1º CC); y ello aunque, tal como precisa la STS 23 marzo 2006 (Tol 872724), el mandato sea retribuido.

A tenor del art. 1733 CC, “El mandante puede revocar el mandato a su voluntad”, lo que es consecuente con la idea de ser un contrato basado en la confianza recíproca de las partes; y, por lo tanto, podrá “compeler al mandatario a la devolución del documento en que conste el mandato”. Según observan las RRDGRN 2 enero 2005 (Tol 570864) y 5 marzo 2005 (Tol 610012), la tenencia, por parte del mandatario, del documento en que conste el mandato permite presumir la vigencia de éste.

La revocación tiene lugar mediante una declaración unilateral de voluntad dirigida al mandatario, por lo que no requiere la aceptación del mismo (aunque sí que llega a su conocimiento) y, dependiendo de la mera voluntad del mandante, éste no tiene por qué solicitarla judicialmente, si es discutida por aquél

Así lo constató la SAP Málaga 20 febrero 2007 (JUR 2007, 174954), la cual rechazó la pretensión del mandante de que se dictara sentencia, declarando la resolución de un contrato de mandato, cuya revocación ya había sido puesta en conocimiento del mandatario mediante una comunicación extrajudicial, “por lo que a partir de ese momento surte efectos jurídicos”. Considera, así, “a todas luces improcedente (...) que se lleve a cabo declaración judicial de resolución contractual de un mandato, que desde la fecha indicada ha de considerarse revocado a instancia del mandante, como consecuencia de la naturaleza ‘intuitu personae’ que lo caracteriza”.

Lógicamente, la revocación ha de ser anterior a la realización del cometido del mandatario.

La STS 30 abril 1992 (Tol 1660482) observa, así, que, “Al no darse revocación constatada antes de la venta llevada a cabo y sólo posterior, la misma resulta inoperante y los derechos del tercero han de ser protegidos y prevalecer, ante la existencia de una efectiva relación contractual, vinculante para las partes”.

En el mismo sentido se pronuncia la SAP Barcelona 10 octubre 2000 (JUR 2001, 22482), que señala que no se puede “hablar de revocación cuando la prestación o servicio se encuentran concluidos”. En el caso por ella conocido el mandatario había ya realizado las gestiones encomendadas, restando únicamente el

otorgamiento de la escritura pública, “momento en que ya no es viable eludir el pago al mandatario de los honorarios por los servicios efectivamente prestados.” En consecuencia, le correspondía al mandatario una indemnización por los daños y perjuicios causados, debidos a “la pérdida de los honorarios correspondientes a las gestiones de buena fe realizadas”, al no haber acreditado el mandante que el mandatario “hubiera actuado de forma abusiva”.

2.1. La revocación puede ser expresa, por ejemplo a través de un fax [SAP Guadalajara 30 abril 2003 (JUR 2003, 151226), o de la comunicación del Abogado del mandante, confirmada posteriormente por un correo electrónico y una conversación telefónica [SAP Islas Baleares 8 enero 2013 (JUR 2013, 54577)], pero también tácita, tal y como afirma la vieja STS 10 julio 1946 (RAJ 1946, 938), la cual explica que, tanto una como otra, “requiere, por su carácter de declaración de voluntad, unilateral y recepticia, que ésta llegue al conocimiento del mandatario, para que produzca con respecto a éste, sus naturales efectos”.

La revocación puede ser hecha tácitamente, por ejemplo, si el mandante comparece en la junta general de accionistas para la que había conferido delegación [STS 25 febrero 1992 (Tol 1661487)] o si interviene en la venta que había encargado realizar [STS 4 enero 1991 (RAJ 1991, 106) y SAP Murcia 24 abril 2002 (JUR 2002, 156312)]; así mismo, cuando nombra un “nuevo mandatario para el mismo negocio”, produciendo efectos la revocación del mandato, “desde el día en que se hizo saber al que lo había recibido” (art. 1735 CC), a no ser que “se haya dado para contratar con determinadas personas”, en cuyo caso “su revocación no puede perjudicar a éstas si no se les ha hecho saber” (art. 1734 CC).

La STS 12 marzo 2012 (RAJ 2012, 4637) entendió que había quedado revocado tácitamente el mandato representativo concedido por la administradora única de una sociedad de responsabilidad limitada, al haber sido ésta cesada por la Junta General de la misma. La administradora había conferido el poder con carácter reservado a uno de los accionistas, desconociéndolo los demás. Dicho poder fue utilizado por el representante, justamente, un día después de conocer la desestimación de la solicitud judicial de suspensión del acuerdo social de destitución de la administradora, para llevar a cabo la venta de naves industriales de la sociedad. Observa el TS que dicha operación no quedaba amparada por el mandato inicialmente conferido, puesto que el mismo había sido revocado tácitamente con anterioridad a la concusión del contrato, declarando, además nula, la venta por simulación, al apreciar la mala fe conjunta del representante y del comprador.

La jurisprudencia ha declarado de manera reiterada que el mero cambio o sustitución de la persona que ostentaba la representación orgánica de una persona jurídica (por ejemplo, el administrador de una sociedad), por sí sola, no implica la revocación tácita del mandato representativo por ella conferido en el ejercicio de sus funciones.

La SAP Madrid 6 noviembre 1996 (AC 1996, 2365) observa que “no se puede confundir la esfera de la representación orgánica de la Sociedad, en la que la misma actúa por sí a través de tal representación, [...] con el ámbito de la representación voluntaria, en el que la Sociedad, al igual que cualquier otra persona, puede actuar a través de otras ajenas a sus órganos de gestión, en virtud del apoderamiento que a favor de ellas hubieren podido otorgar [...]. Por ello, es irrelevante, a efectos del apoderamiento, que se altere la representación legal de la sociedad, o cese en su cargo el Administrador Único que en su día lo confirió, subsistiendo aquél mientras no sea revocado por quien tenga facultades para ello.” Observa la sentencia que “ha quedado probado que, en el momento del otorgamiento del poder, el órgano de gestión de la sociedad estaba constituido por un Administrador Único, siendo debidamente inscrito en el Registro Mercantil [...] pero sin que conste después la revocación expresa y su correspondiente inscripción registral”. De este modo, desestima la Audiencia la pretensión de nulidad del contrato de compraventa celebrado mediante dicho poder.

2.2. Si el mandatario celebra un contrato en nombre del mandante, siendo concedor de la revocación, es evidente que éste último no quedará vinculado por la actuación de aquél (pues obrará sin poderes), a no ser que la ratifique (en los términos previstos en el art. 1259.II CC). Véase a este respecto STS 22 marzo 1986 (Tol 1734462), 16 junio 1990 (Tol 1730384) y 3 marzo 1994 (Tol 1665815).

Por el contrario, si el mandatario no conoce la revocación (y no debiera haberla debido conocer conforme a las exigencias de la buena fe), lo hecho por él vinculará al mandante, siempre que las personas con quienes haya contratado también hubiesen actuado de buena fe; y ello, por aplicación del art. 1738 CC.

La SAP Islas Baleares 21 octubre 1996 (AC 1996, 1984) explica que “El artículo 1738 del Código Civil reconoce como válido y productor de todos sus efectos respecto de terceros que hayan contratado de buena fe, lo hecho por el mandatario ignorando la muerte del mandante u otra cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato, entre ellas, la revocación del poder”. En el caso enjuiciado se otorgó poder el día 6 de abril de 1992, se revocó en escritura pública ante el Cónsul de París en fecha 5 de mayo de 1992, escritura que no fue recibida por el mandatario hasta el día 8 de mayo, y se realizó la venta litigiosa en fecha de 7 de mayo. Se afirma que “en contra de lo apreciado por la sentencia que se impugna, que no queda acreditado con plenitud que llegara a conocimiento del [mandatario] la revocación del poder anterior a la celebración del contrato de compraventa. Pero lo que este Tribunal no considera en modo alguno acreditado es el ‘consilium fraudis’ entre el [mandatario] y los codemandados adquirentes del inmueble. Existe un precio escriturado de 2.500.000 ptas. que si bien es verdad que no se puede considerar el precio de mercado inmobiliario, por sí sólo puede llevar a la convicción de tratarse de un negocio jurídico nulo por inexistencia de precio o precio vil por cuanto el principio de autonomía de la voluntad que rige en materia de contratación hace

innecesario e incluso perjudicial toda indagación acerca de las motivaciones íntimas que lleva a los sujetos contratantes a prestar cuantos negocios estimen por convenientes y con las condiciones que les parezcan oportunas”.

2.3. El hecho de que el mandato sea retribuido no significa que el mandante, que, en tiempo y forma oportunos, hubiera hecho saber al mandatario su posterior revocación deba pagar a este último lo que se hubiera estipulado para el caso de realización de la actividad que se le hubiera encomendado y que, debido a la revocación, no se llevó a cabo.

La SAP Valencia 9 marzo 2000 (AC 2000, 3641) desestimó la pretensión de resarcimiento del mandatario, a quien se había encargado el cobro de un crédito a un deudor moroso, habiendo quedado supeditada su retribución al cobro efectivo del mismo. Dice así que “la revocación podía producirse, como así fue, en cualquier momento”; y concluye: “los exorbitantes honorarios fijados se justificaban sólo por el éxito en el cobro, ciertamente difícil, que era lo que determinaba la intervención del actor en la gestión de aquél, por lo que mal puede hablarse de perjuicios reales y concretos ante hecho tan incierto como el que apuntamos, que es el origen de los honorarios que se dice se han dejado de percibir por la actuación del demandado y que constituyen el perjuicio irrogado al actor”.

En general, puede afirmarse que, siendo la revocación un derecho del mandante, siempre que se ejercite de buena fe, por sí misma, no da lugar a ninguna pretensión de resarcimiento en favor del mandatario (salvo lo que luego diremos respecto de la revocación injustificada cuando el mandato ha sido dado por un plazo determinado). Así lo constata la STS 30 noviembre 2004 (RAJ 2004, 7858), que, sin embargo, matiza dicha idea, indicando que sólo excepcionalmente puede dar a la reparación de daños y perjuicios “una revocación arbitraria en determinadas circunstancias debidamente probadas”, sin que en el caso por ella enjuiciado concediera el resarcimiento solicitado por un Procurador, porque el mismo no tenía “dedicación exclusiva, ni lo era por período pactado, ni en ningún caso [la revocación por parte del Abogado que lo había contratado] fue arbitraria”.

2.4. No obstante lo dicho, el mandato es irrevocable en el caso de que así se haya pactado expresamente, siempre y cuando tal pacto esté conforme con su finalidad [SSTS 31 octubre 1987 (Tol 1737140) y 20 julio 1995 (Tol 1668992)].

La SAP Barcelona 30 marzo 2007 (AC 2007, 1597) consideró lícito el pacto expreso de irrevocabilidad de un mandato representativo concedido por dos hijas a su padre, en virtud del cual este último, con conocimiento de que sus poderes habían sido revocados, compró para sí las participaciones de una sociedad de responsabilidad limitada (que anteriormente había sido una sociedad anónima) pertenecientes a las hijas, quienes demandaron la invalidez de tal contrato.

Por otro lado, la sentencia expone que: “El demandado se opone a la demanda y alega: a) que la compraventa de acciones a favor de sus hijas producida (...) se produjo con el dinero que el propio demandado entregó a sus hijas; b) que seguidamente se otorgó un poder, con carácter de irrevocable, en salvaguardia de los intereses del verdadero propietario de las acciones (después participaciones); c) que la finalidad de dicha transmisión fue que sus hijas se fueran introduciendo en el negocio familiar, en base, a la relación de afectividad existente; d) que como consecuencia de su separación matrimonial, las hijas tomaron partido por su madre, apartaron al demandado del negocio y le han dejado en la calle y sin recursos, siendo estos los hechos que le determinaron a hacer valer los derechos que le concedía el poder.”

La Audiencia, revocando la sentencia de primera instancia desestimó la demanda. Dice, así que “Documentalmente queda acreditado: a) que se pacta la irrevocabilidad; b) que se explica el porqué de ese pacto, al manifestar las hoy actoras que adquirieron las acciones (...) con dinero recibido de su padre; c) que el poder viene circunscrito objetivamente a las acciones de dicha sociedad, no afectando a ningún otro bien de las actoras. No hay que deducir nada; expresamente se realizan las anteriores manifestaciones en los documentos suscritos entre las partes con motivo de la adquisición de las acciones por las actoras;” y concluye: “Partiendo de esta situación fáctica documentada e indiscutida, son las actoras las que han de acreditar que lo que dijeron no es verdad, y en este sentido lo que alegan es que en aquel tiempo firmaban papeles en blanco a su padre. Esto es lo que ellas deben demostrar y, obviamente, no lo han hecho”.

La SAP Cádiz 22 septiembre 2003 (JUR 2003, 243386) conoció de un supuesto de hecho relativo a un mandato con pacto de irrevocabilidad, otorgado por los condueños de una comunidad de propietarios a favor de una empresa gestora, “facultándola para el pleno desarrollo del objeto de la comunidad”, con encargos tales como “comprar el solar, contratar la ejecución de la obra”, estableciéndose “como obligación de los dueños la de mantenimiento del poder, que por tanto solo será revocado por decisión unánime de los propietarios”. Sin embargo, la totalidad de propietarios, con anterioridad a la entrega de llaves (momento en que debía concluir el mandato) revocaron el poder otorgado a favor de la gestora.

La Sala consideró, que si bien no se había producido la entrega de las fincas a los propietarios en el plazo establecido, así como que “en ese momento aún quedaban muchas cosas por hacer y pagos que atender”, todo ello no constituía “una violación grave del contrato [...] para provocar el grave efecto de producir la extinción del mandato.” Afirma, así, que “lo que los comuneros poderdantes no podían hacer era yugular el cumplimiento total del mandato y revocarlo cuando éste estaba ya casi cumplido [...] y por ello viciando de nulidad, los actos finales de entrega de las llaves de los inmuebles y de rendición de cuentas, actividad –con la- que, [...] –se agota el mandato”.

Estimó, en definitiva, improcedente la revocación del mandato, pactado como irrevocable hasta la conclusión del encargo, constatando que se había conferido en atención a la consecución del negocio principal – la edificación y adquisición de viviendas a favor de los comuneros-; y entendió que, por al no haberse acreditado que mediara incumplimiento grave por el mandante, que justificara la revocación extemporánea del encargo conferido, correspondía condenar a la comunidad de copropietarios al pago de las retribuciones dejadas de percibir por la gestora.

2.5. La jurisprudencia observa que el mandato no es irrevocable, si, simplemente, se ha establecido un plazo para su vigencia; no obstante, en este supuesto (a diferencia de lo que antes hemos expuesto como regla general), si aquél es retribuido, su revocación anticipada, hecha sin justa causa, podrá dar lugar a la indemnización de daños y perjuicios. Así lo afirman las SSTS 21 diciembre 1963 (RAJ 1963, 5363), 12 junio 1980 (Tol 1740561), 25 noviembre 1983 (RAJ 1983, 6502). En el mismo sentido se orienta la STS 3 marzo 1998 (Tol 171458), que condenó al mandatario, en este caso una empresa dedicada a la prestación de servicios industriales, a indemnizar los daños y perjuicios ocasionados por la revocación extemporánea del contrato de mandato, el cual había sido pactado por un período de duración de tres años, efectuándose tal revocación, sin haber mediado ningún tipo de incumplimiento, ni cumplimiento defectuoso por parte de la mandataria.

Existen numerosos casos en los que el administrador de una comunidad de propietarios demanda una pretensión de resarcimiento por revocación anticipada del contrato (cuya calificación jurídica oscila entre el arrendamiento de servicios y el mandato). La suerte de la pretensión resarcitoria se hace depender de si la comunidad tenía, o no, un justo motivo para poner fin a la relación contractual antes del plazo pactado.

La SAP Madrid 27 enero 2001 (AC 2001, 262) reconoció, así, una indemnización por cese anticipado del administrador de una comunidad de propietarios antes de haber vencido el plazo pactado, admitiendo su derecho a cobrar los honorarios dejados de percibir, aplicando las normas sobre el mandato a una relación jurídica cuya naturaleza se discutía. Señala la Audiencia Provincial que “sea una u otra la naturaleza que le demos al contrato, [...] debe reconocerse al Administrador cuyo cargo se prorrogó, el derecho a ser indemnizado por la remuneración correspondiente a los meses dejados de percibir, desde que fue cesado en su cargo en Junta de Propietarios antes del vencimiento de la relación contractual renovada, salvo que se acreditara el incumplimiento de sus funciones y obligaciones, y ello con apoyo en los artículos 1711, 1725 y 1733 Código Civil”. Respecto a esta posibilidad, la Sala considera que en ese caso concreto “el incumplimiento real del Administrador, aunque existe, es de escasa relevancia, pues no puede entenderse reiterado ni grave hasta el punto de hacer imposible o muy gravosa la continuidad de la relación contractual, no se quebró la esencia del negocio jurídico, ni se revela en la prueba aportada una conducta anterior que hiciera temer repeticiones

indeseadas de la inasistencia a la Junta que se le reprocha”. Confirmó, de este modo, la procedencia, en concepto de indemnización, del pago de los honorarios dejados de percibir por el Administrador, a causa de la revocación extemporánea del mandato.

La SAP Madrid 17 diciembre 2002 (JUR 2003, 49507) desestimó el recurso de apelación interpuesto por la comunidad de propietarios demandada, contra la sentencia que estimaba la demanda que interpuso el Administrador de la misma, reclamando las cantidades dejadas de percibir con motivo de la revocación anticipada del mandato que se le confirió. La Audiencia afirma que “ciertamente, el mandante puede revocar el mandato a su voluntad (art. 1733 CC). No obstante, si el mandato es retribuido [...] y sujeto a un plazo determinado, la revocación anticipada por parte del mandante genera la obligación de indemnizar al mandatario por los perjuicios causados, salvo que existiera una causa que justificara el cese del mandatario antes de la expiración del plazo convenido.” Observa que “corresponde a la demandada la carga de acreditar, como hecho extintivo –de la reclamación de las cantidades dejadas de percibir por cese anticipado – la existencia de una causa que justificara la remoción anticipada” y que “la comunidad no ha acreditado que el malestar de los propietarios fuera debido al incumplimiento por el actor de los deberes de su cargo”.

En sentido semejante se pronuncia la SAP Madrid 19 febrero 2004 (JUR 2004, 250137), que rechaza la tesis de la comunidad demandada de que “no cabe indemnización cuando lo que se hace es acudir a una facultad del mandante como es la de revocar el mandato”. Afirma que, “si bien existe dicho derecho este debe hacerse dejando indemne al mandatario por lo que si como es el caso presente no existe incumplimiento de las obligaciones por parte del mandatario sino que el cese se hace descansar en la presunta onerosidad excesiva de la retribución pactada, surge la obligación de indemnizar por parte del mandante”.

La SAP Madrid 8 septiembre 2005 (JUR 2005, 253169) resume la doctrina jurisprudencial sobre la materia. Afirma, así, que “No se discute por las partes la calificación como mandato de la relación jurídica que vinculaba a las partes. Y ciertamente, el mandante puede revocar el mandato a su voluntad (artículo 1.733 del Código Civil). No obstante, si el mandato es retribuido (por tanto, contrato bilateral y recíproco) y sujeto a un plazo determinado, la revocación anticipada por parte del mandante genera la obligación de indemnizar al mandatario por los perjuicios causados, salvo que existiera una causa que justificara el cese del mandatario antes de la expiración del plazo convenido”.

En el caso enjuiciado no se estimó la pretensión de resarcimiento del administrador de una comunidad de propietarios, por entenderse que la revocación anticipada había sido debida a la “pérdida de confianza de ésta en aquél,” considerándose probado que el administrador no había acudido a una Junta Extraordinaria en la que estaba prevista tratar un conjunto de temas de gran importancia. Dice, así, que “si

entre las obligaciones, entre otras, por parte del administrador, está el asesorar y asistir a la Comunidad de Propietarios, siendo una de las funciones fundamentales el comparecer y asistir a las juntas, el hecho de no haber concurrido a dicha junta, sin haber acreditado causa o motivo alguno que impidiera su intervención, tanto a los efectos de asesorar a la Comunidad, como informar sobre los distintos puntos del orden del día que iban a ser objeto de debate, debe entenderse como causa suficiente de que la resolución anticipada del contrato de mandato que vinculaba a las partes no pueda tener la consecuencia de proceder a ningún tipo de indemnización.”

En la misma sentido se orientó la SAP Madrid 31 julio 2000 (JUR 2000, 277543), al conocer de una pretensión de indemnización del administrador de una Comunidad de Propietarios, cuyo mandato fue revocado por ésta, pese a que (según se explica en la sentencia) “al no constar ni haberse realizado preaviso de la no continuación de los servicios contratados”, se había producido la renovación, de forma tácita, del mandato conferido durante otro año.

No obstante, quedó acreditado el incumplimiento por parte del administrador de las obligaciones inherentes a su cargo, tales como “la falta de previsión en el pago de las facturas – o – hasta el incumplimiento de acuerdos de la Comunidad mandante, pasando por el impago de recibos que provocaron el corte de suministros esenciales”. Por consiguiente, la revocación del mandato se fundó “no en la libre y voluntaria decisión de la Comunidad [...] sino invocando expresamente la falta de asistencia [del Administrador]”. Ante esto, concluye la Audiencia afirmando que “la justificada pérdida de confianza en su labor, por ende, fundamental de la decisión adoptada, alejada del libre voluntarismo o decisión de atribuir el servicio a un tercero”, constituye la causa de justificación del cese producido respecto al Administrador, al cual no corresponde por tanto, percibir indemnización por ningún concepto puesto que, por otra parte, percibió la totalidad de los honorarios correspondientes a los servicios prestados.

2.6. Así mismo, el mandato tampoco es revocable, cuando no es una simple expresión de confianza o se basa en el simple interés del mandante, sino que la celebración del contrato en el que se estipula responda a exigencias de cumplimiento de otro contrato en el que estén interesados, no sólo el mandante o representado, sino también el mandatario o terceras personas. En este sentido se orientan, por ejemplo, las SSTS 6 mayo 1968 (RAJ 1968, 4537), 31 octubre 1987 (Tol 1737140), 19 noviembre 1994 (Tol 1665713), 30 enero 1999 (Tol 2684), 3 septiembre 2007 (Tol 1138373) y 20 noviembre 2007 (Tol 1213839).

La STS 3 septiembre 2007 (RAJ 2007, 4709) aplicó esta doctrina, en un supuesto en el que los socios iniciales de una Sociedad Anónima habían procedido a una ampliación de capital de la misma, dando entrada a otros socios, a los que, en consecuencia, se les permitía participar de la titularidad y explotación de las marcas,

modelos industriales y nombres comerciales de la misma. A cambio de ello, en la correspondiente Junta General, de la cual ya formaban parte, se adoptó un Acuerdo en el que se reconocía que la propiedad material de los bienes que hasta ese momento estaban a nombre de dicha sociedad, pertenecían a los socios iniciales en la proporción de 80% y 20% respectivamente; así mismo, se acordaba otorgarles un poder irrevocable con el fin de que pudieran cambiar la titularidad formal, de los bienes en cuestión a su favor. Posteriormente, la Junta General de la referida Sociedad, acordó revocar dicho poder, revocación que fue considerada improcedente por el TS, que afirma que “cuando el mandato es, en definitiva, mero instrumento formal de una relación jurídica subyacente [...] que le sirve de causa o razón de ser”, en esos casos, se exige “la irrevocabilidad para evitar la frustración del fin perseguido.”

En la misma dirección se orienta la SAP Zaragoza 27 octubre 2003 (JUR 2003, 252314), que desestima el recurso interpuesto por el mandante, relativo a la revocabilidad del mandato conferido, puesto que tal como señala la Audiencia “en el aludido contrato se pactó su irrevocabilidad mientras dure la construcción de la finca”, de modo que el mandato en cuestión, tal como señala la doctrina del TS al respecto, “no constituye un negocio jurídico autónomo sino que obedece a cosa distinta como cuando se confiere en cumplimiento o complemento de un contrato principal”; y, por tanto, “la irrevocabilidad pactada tiene que durar el tiempo convenido en tanto en cuanto no se resuelva [...] el contrato principal”.

3. En segundo lugar, el mandato se extingue por la renuncia del mandatario (art. 1732.2º CC), aunque lógicamente, la renuncia no le exime de la responsabilidad en la que hubiera podido incurrir por el inadecuado desempeño del mismo, tal y como constata la STS 3 febrero 1962 (RAJ 1962, 920).

A tenor del art. 1736 CC, “El mandatario puede renunciar al mandato poniéndolo en conocimiento del mandante”. No obstante, “Si éste sufriere perjuicios por la renuncia, deberá indemnizarle de ellos el mandatario, a menos que funde su renuncia en la imposibilidad de continuar desempeñando el mandato sin grave detrimento suyo”.

Además, según el art. 1737 CC, “El mandatario, aunque renuncie al mandato con justa causa, debe continuar su gestión hasta que el mandante haya podido tomar las disposiciones necesarias para ocurrir a esta falta”. Por ello, la RDGRN 30 junio 1997 (Tol 223617), afirma que, en caso de renuncia de administradores que dejen el órgano de administración inoperante, “un mínimo deber de diligencia exigible por razón del cargo que ejercían les obliga, pese a su decisión, a continuar en el ejercicio del mismo hasta que la sociedad haya podido adoptar las medidas necesarias para proveer a tal situación”.

4. En tercer lugar, el mandato, conforme a la idea de que es un contrato basado en la confianza se extingue, por muerte del mandante o del mandatario (art. 1732.3º CC), si bien, por exigencia de la buena fe, en caso de muerte de éste, sus herederos deberán ponerlo en conocimiento de aquél “proveer entretanto a lo que las circunstancias exijan en interés de éste” (art. 1739 CC).

La STS 3 junio 1950 (RAJ 1017, 1950) reitera el carácter extintivo que, por regla general, tiene la muerte del mandante respecto al mandato conferido, declarando la nulidad de una partición hereditaria en la que había intervenido el apoderado del testador, porque “la representación del mandante se había extinguido por fallecimiento del mismo con anterioridad a la fecha en que el apoderado suscribió la partición”. Igualmente, la STS 29 septiembre 1975 (RAJ 1975, 3406) consideró inválida una escritura de adopción otorgada por el apoderado de dos cónyuges, escritura que resultó haber sido “utilizada por el mandatario [...], 44 días después del fallecimiento de –uno de los mandantes, y por tanto – el mandatario no podía suplir por su cuenta, [...] una voluntad que ya no podía conocerse por haber fallecido la persona a quien se atribuye”.

Por aplicación del art. 1732.3º CC, se entiende que, muerto el titular de una cuenta corriente, se extingue la facultad de la persona por él autorizada para disponer de los fondos en ella depositados. Véase a este respecto, la SAP Barcelona 7 mayo 2007 (JUR 2007, 261618), respecto a un supuesto en el que la mujer autorizada en la cuenta del marido trató de retirar el saldo, con posterioridad a la muerte de éste.

4.1. La jurisprudencia, desde antiguo, ha admitido excepcionalmente la posibilidad de que un mandato pueda subsistir tras la muerte del mandante, en los mismos casos en los que, según se ha visto, lo considera irrevocable, esto es, cuando su celebración no es expresión de la mera confianza o se basa en el simple interés del mandante, sino que responde a exigencias de cumplimiento de otro contrato en el que estén interesados, no sólo el mandante, sino también el mandatario o terceras personas, y ello, mientras dicho subsista.

En tal sentido se orienta STS 30 septiembre 1975 (RAJ 3408,1975), que dice, así, que, con carácter general, la “extinción del mandato - se produce - por muerte del mandante”. Sin embargo, en el caso por ella enjuiciado consideró que la muerte del mandante, no determinó la extinción del poder dado para llevar a cabo una partición hereditaria; y ello, basándose en que dicho mandato se fundamentaba, no en “la conveniencia o interés exclusivo del mandante, sino que obedece a exigencias de otro contrato [...], y por lo mismo ha de subsistir mientras subsista el contrato originario que motivó el otorgamiento del poder”. Admite, pues, en estas condiciones excepcionales la validez de lo que denomina un mandato “post mortem”.

4.2. A pesar de haberse extinguido el mandato por muerte de mandante, el art. 1738 CC dispone que “Lo hecho por el mandatario, ignorando la muerte o del mandante u otra cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato, es válido y surtirá todos sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe”.

La STS 24 octubre 2008 (Tol 1393366) observa que el precepto es una excepción a la regla general (que se deduce del art. 1459 CC) de que, tras la extinción del mandato, lo hecho por el mandatario no vincula al mandante (porque obra sin poder de representación), excepción que exige “la concurrencia de dos condiciones: en primer lugar, que el tercero con el que contrata haya actuado de buena fe; esto es que desconociera la anterior extinción del mandato; y, en segundo lugar, que el mandatario, en el momento de hacer uso del mandato, ignorara la muerte del mandante u otra cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato”. En el caso concreto consideró nula la hipoteca constituida por el mandatario sobre bienes del mandante, conociendo su previo fallecimiento, afirmando que concurría exclusivamente, la primera de las condiciones enunciadas, pero no la segunda de ellas.

La misma doctrina, de exigencia conjunta de las dos condiciones (buena fe concurrente del mandatario y de los terceros que contratan con él), es reiterada por la reciente STS 13 febrero 2014 (RAJ 2014, 1343), que consideró inválida la venta realizada por el mandatario con conocimiento de la muerte del mandante. Confirmó, así, la sentencia recurrida, que había afirmado que “siendo necesaria la concurrencia de ambas condiciones para la validez del negocio, es claro que en el caso presente concurría la primera pero no la segunda, pues ni siquiera se ha discutido que el mandatario, en el momento de actuar como tal, conocía el anterior fallecimiento del mandante; de modo que la tesis sostenida en el recurso en aras a la ultra actividad del mandato por razón exclusivamente de la buena fe del tercero resulta incompatible con el propio texto de la norma”.

Por el contrario, sí aplicó la solución excepcional del art. 1738 CC la SAP La Coruña 11 julio 2014 (AC 2014, 1244), por considerar probado que, al efectuarse el negocio jurídico objeto del mandato (una transferencia bancaria) con desconocimiento de la extinción del mismo a causa de la muerte del mandante, acaecida unas horas antes de haberse realizado la transferencia, no podía resultar perjudicada la empresa vendedora que había contratado con el mandatario, teniendo ambos buena fe. Dice, así: “Concurren en el caso presente todos los requisitos necesarios para que lo realizado por la mandataria tenga plena eficacia, al haber actuado ésta cumpliendo un deseo del mandante, ignorando su fallecimiento con lo que no puede desconocerse que su actuación ha sido realizada con buena fe, puesto que si bien es cierto que la muerte del mandante extingue el mandato, cuando lo realizado ha tenido lugar ignorando la muerte, ello es válido y surte todos los efectos respecto a terceros que hayan contratado de buena fe”; y concluye: “la norma contenida en este precepto defiende al tercero de buena fe sobre la base de una especie de protección de la confianza en la apariencia frente a la realidad jurídica, constituyendo una

excepción a los principios generales a tenor de los que el error invalida el consentimiento, justificada por razones de equidad”.

En la jurisprudencia no ha prevalecido, pues, la tesis doctrinal que postulaba una interpretación correctora del tenor del art. 1738 CC, favorable a entender que el tercero de buena fe tenía derecho a ser protegido con independencia de que el mandatario con quien contratara supiera, o no, la muerte del mandato.

Esta tesis fue acogida por la SAP Orense 30 noviembre 2001 (JUR 2002, 23178), según la cual resulta suficiente que la buena fe se circunscriba únicamente a los terceros, “sin necesidad por tanto de concurrencia de la –buena fe- del mandatario, siendo la protección de los terceros de buena fe, autónoma y directa en aplicación del principio de protección de la apariencia jurídica”. Por ello, la Audiencia, a efectos de dilucidar la validez de las ventas de una fincas, se centra en averiguar si los compradores de las mismas conocían el fallecimiento del poderdante, “actuando de mala fe en connivencia con el mandatario”, llegando a la conclusión de “sabían a la fecha de la firma de las escrituras [...] que el –mandante- había fallecido” además de que aquéllos “conocían –al mismo – antes de su fallecimiento”; y, en cualquier caso, “la tardanza en el otorgamiento de las escrituras, [...] habría de llevar a los adquirentes a indagar sobre si vivía o no- el mandante - al tiempo del otorgamiento, soportando al no hacerlo las consecuencias de su falta de diligencia investigadora.” Por lo tanto, declara la invalidez de las escrituras, al constatar que en este caso no concurría el presupuesto del mencionado art. 1738 CC.

5. Por último, el mando se extingue por incapacitación, declaración de prodigalidad, concurso o insolvencia del mandante o del mandatario (art. 1732.3º CC).

La lógica de esta causa de extinción estriba en que si el mandante es incapacitado o declarado pródigo tendrá quien lo represente (el tutor) o complemente su capacidad (el curador), por lo que es a estas personas a quien corresponderá velar por sus intereses; y si es el mandatario quien es incapacitado o declarado pródigo tendrá restringida su capacidad de obrar, tanto para gestionar asuntos propios como ajenos. En el caso de concurso voluntario del mandante o mandatario, éstos tendrán suspendidas las facultades de administración y disposición de su patrimonio, siendo sustituidos en su ejercicio por los administradores concursales (art. 40.2 LC); y, si el concurso es voluntario, mantendrán dichas facultades, pero quedando sometido su ejercicio a la autorización o conformidad de los administradores (art. 40.1 LC).

No obstante, no tendrá lugar la extinción del mandato por la incapacitación sobrevenida del mandante, cuando “en el mismo se hubiera dispuesto su continuación” para este supuesto o, precisamente, “se hubiera dado para el caso de incapacidad del mandante”, casos éstos, en los que el mandato podrá terminar por resolución judicial dictada al constituirse la tutela o posteriormente, a solicitud del tutor (art. 1732.3º CC, “in fine”).

Se trata de una novedad introducida por el art. 11 de la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección de la personas con discapacidad. En consecuencia, como explica la SAP Barcelona 11 febrero 2008 (JUR 2008, 130970), “la incapacitación del mandante no siempre producirá la extinción del mandato, [...] sino sólo cuando no ha establecido otra cosa el propio mandante”, disponiendo un apoderamiento preventivo, que puede revestir dos modalidades: “a) el apoderamiento normal u ordinario en el que se prevé su subsistencia [...] a pesar de la incapacidad sobrevenida del poderdante- mandato prorrogado-; y b) el previsto expresamente para el supuesto de incapacidad del poderdante- mandato de protección”. Concluye, así, que “si se ha dispuesto que el poder continúe a pesar de la incapacidad sobrevenida del poderdante- mandato prorrogado-, el poder despliega sus efectos desde el momento del otorgamiento [...] y una vez sobrevenida la incapacidad del poderdante, se mantiene su vigencia.”