



Roj: **STS 522/2016** - ECLI: **ES:TS:2016:522**

Id Cendoj: **28079110012016100071**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **12/02/2016**

Nº de Recurso: **26/2014**

Nº de Resolución: **61/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP V 5375/2010,**
STS 522/2016

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a doce de Febrero de dos mil dieciséis.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen indicados, la demanda de revisión de la sentencia de fecha 26 de octubre de 2010, dictada en el rollo de apelación núm. 310/2010, en la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia, que revocaba la sentencia de la primera instancia.

La demanda ha sido interpuesta por doña Adolfinia, representada por la procuradora doña Victoria Pérez-Mulet Díez- Picazo, bajo la dirección letrada de doña María del Carmen Juan Muñoz, compareciendo ante este Tribunal en las actuaciones el mencionado procurador como demandante, y en calidad de demandado comparece la entidad mercantil Inmobiliaria Amae Asesores S.L. representada por la procuradora doña María Luisa López Puigcerver Portillo, bajo la dirección letrada de doña Ana María Dobón García y con la intervención del Ministerio Fiscal.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Doña Adolfinia y en su nombre y representación la procuradora doña Victoria Pérez-Mulet Díez- Picazo, interpuso ante esta Sala demanda de revisión de la sentencia firme de fecha 26 de octubre de 2010, dictada en el rollo de apelación núm. 310/2010 de la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia, por la cual se revoca la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Valencia en autos de juicio ordinario 85/2009 y se procede a condenar a la demandante en revisión al pago de la cantidad de 6.792.- euros.

En el rollo de apelación y juicio ordinario litigaban, además de la demandante que en ese juicio era demandada, la entidad mercantil Inmobiliaria Amae Asesores S.L. que interpuso la demanda y la también demandada doña Julieta que no comparece ante este Tribunal constando emplazada en legal forma.

En la demanda de revisión, tras exponerse los hechos y fundamentos de derecho que se consideran de aplicación, se suplica a esta Sala que:

«Por interpuesta, en tiempo y forma demanda de revisión de sentencia firme contra la sentencia de fecha 26 de octubre de 2010, dictada en autos rollo de apelación núm. 310/2010, dictada por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia y, previa la tramitación pertinente, el tribunal dicte sentencia estimando la referida demanda, rescindiendo en su totalidad la sentencia impugnada».

A) Actuaciones de la primera instancia de la sentencia objeto de revisión.

1.- La sociedad mercantil Inmobiliaria Amae Asesores S.L., representada por el procurador don Rafael Francisco Alario Mont y bajo la defensa técnica de la letrada doña Ana Dobón García, interpone demanda de juicio ordinario contra doña Adolfinia y doña Julieta, que correspondió al Juzgado de Primera Instancia núm.



4 de Valencia y se registró con el número 85/2009, se admitió la demanda, se emplazó a las demandadas que se personaron y contestaron a la demanda y tras practicarse los trámites y diligencias correspondientes y celebrado juicio, en la causa se dictó sentencia en fecha 27 de enero de 2010 en cuya parte dispositiva se falla:

«Que estimando como estimo parcialmente la demanda interpuesta por la representación procesal de INMOBILIARIA AMAE ASESORES S.L. contra D.^a Adolfinia y D.^a Julieta debo condenar y condeno al demandado D.^a Julieta a que abone a la actora la cantidad de CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (4.384,8.-€), e intereses legales desde la interpelación judicial, con imposición al demandado de las costas procesales causadas al actor. Y DEBO ABSOLVER y absuelvo a D.^a Adolfinia de la acción en su contra ejercitada, con imposición a la actora de las costas causadas a esta demandada».

2.- Por la demandada D.^a Julieta y por la actora Inmobiliaria Amae Asesores S.L. se interpuso recurso de apelación y se remitieron las actuaciones a la Audiencia para su sustanciación.

B) Actuaciones de la segunda instancia.

1.- Recibidas las actuaciones en segunda instancia correspondió la sustanciación del recurso de apelación a la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia, registrándose como rollo de apelación núm. 310/2010 y tras los trámites procesales y diligencias correspondientes se dictó sentencia, en fecha 26 de octubre de 2010, cuyo fallo indica:

«Estimamos el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D. Rafael Francisco Alario Mont, en nombre de la mercantil Inmobiliara Amae Asesores S.L. y, a su vez, desestimamos el formulado por la también Procuradora D.^a Carmen Lis Gómez, en nombre de D.^a Julieta, ambos contra la sentencia dictada el 27 de enero de 2010 por el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Valencia, en autos de juicio ordinario seguidos con el núm. 85/09, que se revoca parcialmente, y, en su virtud, se estima íntegramente la demanda planteada por Inmobiliaria Amae Asesores S.L. condenando a D.^a Adolfinia a pagarle la cantidad reclamada de 6.972.- euros, IVA incluido, más los intereses legales desde la interpelación judicial y las costas y a D.^a Julieta a pagarle la de 4.384,8.- euros, más los intereses legales desde la interpelación judicial y las costas. No se hace imposición de las costas de esta alzada causadas por el recurso de Inmobiliaria Amae Asesores S.L., siendo de cargo de la Sra. Julieta los originados por el suyo.».

2.- Notificada a las partes la sentencia de la Audiencia, por la representación procesal de doña Adolfinia se interpuso recurso de casación remitiendo la Audiencia las actuaciones al Tribunal Supremo el cual no admitió la casación y devolvió las actuaciones a la Audiencia con testimonio del auto de inadmisión de fecha 13 de septiembre de 2011.

SEGUNDO.- En esta Sala se formaron los autos para la sustanciación de la demanda de revisión y, previa designación de ponente y dictamen del Ministerio Fiscal, se dictó auto, en fecha 9 de septiembre de 2014, admitiendo la misma ordenando la remisión de los autos del Juzgado y rollo de la Audiencia cuya sentencia se impugna y emplazar a las partes personadas en el mismo.

TERCERO.- Emplazadas en legal forma las partes intervinientes en los autos de primera instancia, la demandada doña Julieta dejó transcurrir el término sin contestar a la demanda ni personarse o comparecer en las actuaciones.

CUARTO.- La mercantil Inmobiliaria Amae Asesores S.L., representada por la procuradora doña María Luisa López Puigcerver Portillo y bajo la dirección letrada de doña Ana María Dobón García, contestó a la demanda de revisión, oponiéndose a la misma con los hechos y fundamentos de derecho que estimó aplicables y suplicando a la Sala:

«Dicte sentencia por la que estime la excepción de caducidad, y subsidiariamente, de no estimarla, desestime la demanda de revisión interpuesta, con expresa imposición de costas».

QUINTO.- No considerando necesario, ni las partes ni la Sala, la celebración de vista pública, y previo término para alegaciones que realizaron la representación de doña Adolfinia, solicitando la estimación de la demanda, y el Ministerio Fiscal, quien manifiesta que «procede estimar la demanda de revisión de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 510.2.4 de la LEC», se señaló para votación y fallo el día 2 de febrero del 2016, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas**,

FUNDAMENTOS DE DERECHO



PRIMERO .- De lo actuado se deduce que Inmobiliaria Amae S.L. interpuso demanda ante el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Valencia contra D.ª Adolfinia , registrándose como autos 85/2009, desestimándose la demanda contra D.ª Adolfinia (vendedora) y estimándose contra la otra demandada (compradora). Interpuesto recurso de apelación se dictó sentencia con fecha 26 de octubre de 2010 por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia, en la que se estimaba el recurso y se condenaba a D.ª Adolfinia al pago de 6.972.- euros en base a un contrato de mandato de venta.

La sentencia de la Audiencia Provincial estimaba probado que D. Isidoro (compañero sentimental de D.ª Adolfinia) había suscrito el referido mandato.

En sentencia del Juzgado de lo Penal nº 3 de Valencia (PA 55/2013) se dictó sentencia nº 303 de 2013 de 4 de junio en la que se condenaba a la representante de Amae, al haber falsificado la firma del Sr. Isidoro en el referido contrato de mandato. Dicha sentencia fue confirmada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Valencia, en resolución notificada el 24 de marzo de 2014.

SEGUNDO .- En la sentencia del Juzgado de lo Penal, constan los siguientes hechos probados:

«PRIMERO: En la presente causa han resultado probados los siguientes hechos:

»"La acusada es Paula , mayor de edad y sin antecedentes penales, quien en Abril de 2008 era titular responsable del negocio de intermediación inmobiliaria que giraba bajo titularidad de la mercantil Inmobiliaria Amae Asesores S.L.

»En la expresada fecha, Adolfinia tenía a la venta el piso sito en Valencia, C/ DIRECCION000 núm. NUM000 - NUM001 , y lo había anunciado en uno o varios portales de Internet.

»La empleada de Inmobiliaria Amae Asesores, Berta , desempeñaba cometido de captación de inmuebles para el negocio de intermediación; en el presente supuesto habló por teléfono con Isidoro , amigo que era de la Sra. Adolfinia , que en la fecha de los hechos ayudaba a la Sra. Adolfinia a mostrar el piso a potenciales compradores; el teléfono del Sr. Isidoro aparecía en los anuncios colgados en los portales por la Sra. Adolfinia .

»En la mecánica propia del trabajo de la Sra. Berta y por teléfono, interrogó al Sr. Isidoro acerca de distintos extremos del inmueble, aparte otros que aparecían en la publicidad del piso; la información facilitada y la obtenida en el anuncio la fue extendiendo en un impreso modelo utilizado por Inmobiliaria Amae Asesores SL., con membrete de esta empresa, y con designación de "Mandato de Gestión de Venta sin Exclusiva", siendo en este caso el documento del folio 116 de autos que se da aquí por reproducido; en concreto, extendió cuanta información figura redactada en bolígrafo azul salvo "Sheila-45630162-"; y así consignó la fecha de la gestión "01-04-08", el nombre y apellidos de la persona con quién habló " Isidoro ", el teléfono con el que trabó el contacto -637.463.563-, tipo de inmueble -piso-, localidad y provincia -Valencia-, la calle de situación - DIRECCION000 NUM000 - NUM002 - NUM001 -, el precio de venta, incluida comisión del vendedor -181.265.- € -30.159.958.-PTS-, y el círculo entorno al importe de la comisión que ya venía impresa y que ascendía a 6972.- euros; en la parte posterior fue plasmando distintos aspectos del piso, bien obtenidos del anuncio o bien facilitados por el Sr. Isidoro .

»En el mismo día o días después, la acusada se personó en la vivienda para conocer el inmueble y obtuvo la firma del Sr. Isidoro en un documento cuyo contenido no consta pero que no era el del folio 116. En esa visita y a través del Sr. Isidoro , la acusada recabó el nombre de la titular del piso, el DNI del Sr. Isidoro y el teléfono de la Sra. Adolfinia , y así lo trasladó al referido documento 116 extendiéndolo en bolígrafo negro - Adolfinia - NUM003 ; NUM004 -

»Más adelante, el piso fue vendido a una persona que tiempo antes había acudido a visitarlo a través de Inmobiliaria Amae Asesores S.L.

»La acusada, con objeto de poder reclamar, también, comisión de intermediación a la Sra. Adolfinia , bien por sí o a través de tercero, en fecha no determinada pero no anterior, al 1 de abril de 2008, trasladó al documento del folio 116 la firma que el Sr. Isidoro había extendido en el otro documento no identificado; esa trasposición la hizo mediante procedimiento mecánico de fotocopiado o escaneado.

»El documento del folio 116 fue acompañado luego al procedimiento seguido a instancia de Inmobiliaria Amae Asesores S.L. bajo el nº 85/09, en sede del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Valencia, y en reclamación de los 6.972 euros de comisión. En primera instancia, la demanda fue desestimada; en segunda instancia, en sentencia de 26 de octubre de 2010, la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 8ª, pasó a estimar íntegramente la demanda, y en su tenor dice, de forma expresa "..., en la ponderación sobre la procedencia del recurso interpuesto por Inmobiliaria Amae Asesores S.L., se ha de partir del compromiso que para la codemandada Sra. Adolfinia implica el contenido del documento fechado el 1 de Abril de 2008, sin que, en este momento, pueda cuestionarse esa apreciación, como equivocadamente hace en su escrito de oposición, por

la sencilla razón de que no combatió la sentencia."; luego, la sentencia se apoya en las declaraciones de Berta y de la compradora, Sra. Julieta , para concluir en la estimación de la reclamación frente a la Sra. Adolfina , aparte otras consideraciones jurídicas en que refiere la posibilidad de los acuerdos verbales sin necesidad de apoyo documental en contrato como el del 1 de abril de 2008."

»SEGUNDO: La construcción de hechos probados giró entorno a la falsedad o no a la firma del Sr. Isidoro en el documento del folio 116, es decir, en torno a si el Sr. Isidoro extendió su firma en el referido documento, no en una copia de dicho documento; en este sentido, y a la vista de ese documento, se ha incorporado al relato de hechos la mecánica de trabajo descrita por la Sra. Berta , que ya no es trabajadora de la acusada, y por la acusada; esta mecánica se refiere a la forma de captación del piso) a través de consulta en las páginas de Internet, trasladando la información a documentos de mandato de gestión de venta sin exclusiva y con visita posterior para la captación mediante la obtención de la firma del vendedor en el documento, de forma que, como dijo la Sra. Berta , si no se obtenía la firma, la hoja quedaba archivada sin más; ambas, la Sra. Berta y la acusada, se distribuyeron la extensión del contenido del documento, asumiendo aquella la parte en bolígrafo azul y, ésta, en negro, si bien precisando la Sra. Berta que el nombre y el DNI que aparece de la Sra. Adolfina debió obtenerlo en algún momento posterior porque, por teléfono, no recaba nunca esa información de DNI. Por lo demás el Sr. Isidoro y la Sra. Adolfina admiten la posibilidad de que el teléfono del Sr. Isidoro también figurase en la publicidad de Internet, y la Sra. Adolfina admitió la posibilidad de que en los anuncios consignara información del piso que puede, ya como valoración en sede de Tribunal, que en parte sea la que la Sra. Berta trasladó a la página posterior del documento de mandado de gestión de venta del folio 116 y tal y como dijo la propia Sra. Berta .

»Lo cierto es que la acusada insiste en que con ocasión de la visita para culminar la captación, el Sr. Isidoro le firmo el referido documento; y el Sr. Isidoro admite que firmó a la acusada un documento, siendo la única vez que vio a la acusada, pero negó que fuese el documento del folio 116 y aludió a un parte de visita con el que la acusada le dijo que pretendía dejar justificado el hecho de su presencia en el piso y la consiguiente acreditación de su trabajo en la agencia inmobiliaria; es verdad que el Sr. Isidoro se mostró nervioso en el reconocimiento de un modelo de parte de visita como tipo de impreso que firmase -nunca se ha aportado a autos el supuesto parte de visita firmado-; y es verdad que no se ha presentado el calco del parte de visita que supuestamente habría sido entregado al Sr. Isidoro tras la firma y cuya existencia manifestó el Sr. Isidoro como posible; pero resulta indudable, por lo dicho en sala, tanto por el perito designado a instancia de la acusación particular, Sr. Jose Enrique , como por la perito de designación judicial, Sra. Angelica , que la filma del documento del folio 116, atribuida al Sr. Isidoro , y que el Sr. Isidoro niega haber extendido en ese documento aunque sí la admite como propia, resulta indudable, digo, que es una firma escaneada - versión del Sr. Jose Enrique - o cuando menos no original y de fotocopia -versión de Doña. Angelica -, y en todo caso sobre documento base modelo en el que se ha escrito a bolígrafo y como original todo lo que no es letra de tipografía.

»La insistencia de la acusada en sostener que ese fue el documento que firmó el Sr. Isidoro resulta imposible, e imposible por la evidencia pericial y por la evidencia del propio relato de la acusada, ratificado por quién fue su empleada en el sentido de que el documento habría sido firmado con posterioridad a ser rellenado a bolígrafo, siendo así que, según los peritos, este bolígrafo impreso es original, no fotocopia de color. Y la acusada no ha ofrecido alguna alternativa a introducir dudas acerca de cómo pudo llegar esa copia de la firma con conocimiento de su destino por el Sr. Isidoro ; éste, por el contrario, ha ofrecido un relato que, si bien salpicado de cierto nerviosismo resulta coherente y afecto a una conducta defraudatoria, tendente a la obtención ladina de la firma para su uso en la consumación del engaño mediante la reclamación con documento de apariencia veraz, suscrito al punto de representar compromiso de aceptación de intermediación, aprovechando la falta de dominio del Sr. Isidoro sobre el alcance del préstamo de su firma; en este sentido, no consta que en momento alguno el Sr. Isidoro haya aceptado al firma de un documento de mandato de gestión de venta.

»Y, respecto de la apreciación del Ministerio Fiscal sobre la falta de incidencia del documento en la estimación de la demanda de proceso civil, arriba se ha transcrito el tenor literal de la sentencia de segunda instancia, en la parte que hace mención al mandato de gestión de venta sin exclusiva, de 1 de abril de 2008 , y que figura al folio 154, líneas 3 a 8, y que denota el uso dado por la inmobiliaria al documento, en evidente ánimo de fundar en el mismo la obtención de la prestación por la intermediación en la operación».

TERCERO .- La demanda de revisión se basa en que se dictó sentencia en base a documentos posteriormente declarados falsos (art. 510.2 LEC).

CUARTO .- Procede rechazar la excepción de caducidad que plantea la demandada por haber transcurrido más de tres meses desde la sentencia del Juzgado de lo penal (14 de junio de 2013), hasta la interposición de la demanda de revisión (23 de junio de 2014).



La razón de la desestimación estriba en que el plazo ha de computarse desde que la sentencia penal fue firme, lo que no acaeció antes del 24 de marzo de 2014 en que se dictó sentencia penal, en fase de apelación por la Audiencia de Valencia (art. 512.2 LEC).

QUINTO .- Es un hecho incuestionable que se dictó sentencia penal por falsificación del contrato de mandato de venta, pero para que ello puede determinar la estimación de la demanda de revisión, es preciso que dicho documento fuese determinante de la resolución cuya rescisión se pretende (Sentencia de 26 de enero de 2015, rec. 14 de 2012).

SEXTO .- De acuerdo con lo previamente razonado, debemos analizar si el documento declarado falso era de tal relevancia que determinó el sentido del pronunciamiento de la Sección Octava de la Audiencia Provincial (AP) de Valencia.

En la sentencia de la Sección Octava de la AP de Valencia, se parte de la validez del documento de encargo de venta (luego declarado falso), título en el que la inmobiliaria había sustentado su reclamación. Añade la Audiencia que la propietaria de la vivienda había estado presente mientras la Sra. Julieta (compradora) la había visitado, acompañada de la comercial D.^a Berta .

Esta Sala a la vista de dichos razonamientos debe declarar que el documento declarado falso tiene indudable relevancia, sin perjuicio de lo que en su día pueda determinarse sobre la reclamación de honorarios planteable por la inmobiliaria, dado que:

1. La inmobiliaria fundó su reclamación en el referido contrato, declarado falso.
2. En la resolución de la Sección Octava de la Audiencia Provincial lo que queda claro es que fue la compradora la que interesó los servicios de la inmobiliaria y que ésta captó el piso a través de los anuncios que la propiedad había puesto. En dicha resolución se declara que la propietaria (hoy demandante) estuvo presente durante la visita de la compradora al piso, pero no consta encargo de venta por parte de la propiedad. Ello es de indudable importancia, a la hora de determinar quién sea el obligado a remunerar a la inmobiliaria.

Por todo lo expuesto procede estimar la demanda de revisión acordando la rescisión parcial de la sentencia de la Audiencia Provincial, pues la condena de D.^a Julieta sigue siendo firme, al no afectarle la presente demanda de revisión.

SÉPTIMO .- No se efectúa expresa imposición en las costas de la revisión (art. 516 LC).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

Estimar la demanda de revisión interpuesta por D.^a Adolfinia , representada por la procuradora D.^a Victoria Pérez-Mulet Díez-Picazo, contra sentencia de 26 de octubre de 2010 de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Octava (PO 85/2009), sin expresa imposición de costas al demandante.

Se rescinde parcialmente la mencionada sentencia, pudiendo hacer uso las partes de su derecho, según les convenga, en el juicio correspondiente. La rescisión solo afecta a la condena a D.^a Adolfinia , pues la condena de D.^a Julieta sigue siendo firme, al no afectarle la presente demanda de revisión.

Procédase la devolución del depósito consignado.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Antonio Salas Carceller, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Eduardo Baena Ruiz, Fernando Pantaleon Prieto, Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas** , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Letrado/a de la Administración de Justicia de la misma, certifico.