



Roj: **STS 6203/2012 - ECLI:ES:TS:2012:6203**

Id Cendoj: **28079110012012100544**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **04/10/2012**

Nº de Recurso: **692/2010**

Nº de Resolución: **596/2012**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP LO 911/2009,**  
**STS 6203/2012**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a cuatro de Octubre de dos mil doce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Logroño, como consecuencia de autos de juicio ordinario 396/2005, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Logroño, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la representación procesal don Felicísimo y don Jacobo, el procurador don Francisco José Abajo Abril. Habiendo comparecido en calidad de recurrido el procurador don Victor Alejandro Gómez Montes, en nombre y representación de doña Vicenta.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO .- 1.-** La procuradora doña María Luisa Rivero Francia, en nombre y representación de doña Vicenta, interpuso demanda de juicio ordinario, contra don Felicísimo, don Jacobo, representantes de Inmobiliaria Central, S.C, y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se declare lo siguiente:

1º) Que los demandados, en su condición de representantes de Inmobiliaria Central, S.C. son responsables extracontractuales de los daños y perjuicios causados a mi mandante por su negligente y culpable actuación en los tratos inmobiliarios que existieron entre las partes respecto a la vivienda, sita en Logroño, CALLE000 nº NUM000, NUM001 NUM002, plaza de garaje nº NUM003 y trastero.

2º) Que la parte demandada debe abonar a mi mandante la cantidad de doscientos cincuenta mil doscientos treinta y mil euros y veintiuno céntimos de euro por los daños y perjuicios especificados en los epígrafes nº 1 a 9 del hecho décimo más los intereses legales que sean procedentes.

3º) Que la parte demandada debe pagar la renta del arrendamiento existente entre la sra. Vicenta y el propietario del inmueble sito en Logroño, CALLE001 nº NUM004, bloque NUM005 NUM006 NUM007, hasta el momento que mi representada, o bien adquiera una nueva vivienda para ella y su familia, o bien alcance el statu quo ante al momento en que contactó con "inmobiliaria central".

Y en su virtud, se condene a los demandados, don Felicísimo y don Jacobo, representantes de Inmobiliaria Central, S.C.

1º) A pagar a mi representada, doña Vicenta la suma de doscientos cincuenta mil doscientos treinta y siete euros y veintiuno céntimos de euro por los daños y perjuicios especificados en los epígrafes nº 1 a 9 del hecho décimo, y con aplicación de lo dispuesto en el art. 576 de la L.E.C. respecto a los intereses legales.



2º) A pagar, asimismo, la renta del arrendamiento existente entre la sra. Vicenta y el propietario del inmueble sito en Logroño, CALLE001 n° NUM004 , bloque NUM005 , NUM006 NUM007 , hasta el momento que mi representada, bien adquiera una nueva vivienda para ella y su familia, o bien alcance el statu quo anterior al momento en que contactó con "inmobiliaria central".

3º) Al pago de las costas judiciales por imperativo legal y su evidente temeridad y mala fe en caso de oponerse a nuestras justas pretensiones.

2.- La procuradora doña Pilar Durol Pallares, en nombre y representación de don Felicísimo y don Jacobo , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia absolviendo a los demandados de las pretensiones planteadas contra ellos y con imposición de las costas a la demandante.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Logroño, dictó sentencia con fecha 21 de junio de 2007 , cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLO:** *Que desestimando la demanda presentada por la Procuradora de los Tribunales doña María Luisa Rivero Francia, en nombre y representación de doña Vicenta , debo absolver y absuelvo a don Felicísimo , don Jacobo , de todas las pretensiones deducidas contra ellos en el pesante procedimiento, sin hacer especial pronunciamiento sobre las costas procesales causadas.*

**SEGUNDO** .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de doña Vicenta , la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Logroño, dictó sentencia con fecha 30 de diciembre de 2009 , cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLAMOS:**

*Que debemos estimar y estimamos en parte el recurso de apelación interpuesto por la procuradora doña María Luisa Rivero Francia, en nombre y representación de doña Vicenta , contra la sentencia de fecha 21 de junio de 2007, por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Logroño , en el juicio ordinario 396/05, de que dimana el Rollo de Apelación n° 536/07, la que revocamos parcialmente en el sentido de dar lugar a la parcial estimación de la demanda interpuesta por la referida procuradora doña María Luisa Rivero Francia, en representación de doña Vicenta , contra don Felicísimo y don Jacobo , a los que condenamos a indemnizar al actora en la cantidad de 43.041,47 €, más la cantidad correspondiente a los gastos de aval durante el año 2000, conforme a lo dispuesto en la fundamentación jurídica de la resolución de instancia, cantidad que devengará el interés del artículo 576 Ley de Enjuiciamiento Civil , desde la fecha de la resolución de instancia.*

*Todo ello sin hacer imposición de costas a ninguna de las partes en ninguna de las dos instancias, primera instancia y apelación.*

Con fecha cinco de febrero de 2010, se dictó auto de aclaración cuya parte dispositiva DICE:

1º.- *Se estima en parte la aclaración de la sentencia interesada por la procuradora de los Tribunales Sra. Rivero Dorrrreta Jiménez, respecto a la sentencia de esta Audiencia de 30 de diciembre de 2009, n° 415/09, rollo de apelación 536/07 , según se dispone en la fundamentación jurídica de esta resolución.*

2º.- *Se desestima la aclaración de sentencia interesada por la Procuradora de los Tribunales Sra. Dufol Pallarés, en representación de don Felicísimo y don Jacobo respecto a la sentencia de esta Audiencia de 30 de septiembre de 2009, n° 415/09, rollo de apelación 536/07, según se dispone en la fundamentación jurídica de esta resolución.*

**TERCERO** .- 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso **recurso de extraordinario por infracción procesal** la representación procesal de don Felicísimo y don Jacobo con apoyo en los siguientes **MOTIVOS: PRIMERO**.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 469.1.2º de la LEC , por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, en concreto del art. 218.2. de la LEC en relación con la doctrina del error patente. **SEGUNDO**.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 469.1.2º de la LEC por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, en concreto del art. 218.2. de la LEC . **TERCERO**.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 469 1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, en concreto de los artículos 317 , 319 , 326 y 376 LEC .

#### **RECURSO DE CASACIÓN**

La misma representación interpuso recurso de casación con apoyo en los siguientes **MOTIVOS: PRIMERO**.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.22º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de las normas materiales aplicables para resolver la cuestión objeto del proceso, con infracción en la aplicación del art. 1902 del Código Civil . **SEGUNDO** .- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.2.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de las normas materiales aplicables para resolver la cuestión objeto del proceso, con infracción en la aplicación del art. 1902 del Código Civil y la jurisprudencia que lo interpreta. **TERCERO**.- Al amparo de



lo dispuesto en el artículo 477.2.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción de las normas materiales aplicables para resolver la cuestión objeto del proceso por indebida aplicación del artículo 1968.2 del Código Civil , en relación con el art. 1973 también del C.C . **CUARTO.-** Al amparo de lo dispuesto en el artículo 477 2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción del art. 7 del Código Civil y de la jurisprudencia sobre el enriquecimiento injusto.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha once de enero de 2011 se acordó:

1º) No admitir el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la representación procesal de don Felicísimo y don Jacobo , contra la sentencia dictada, con fecha 30 de diciembre de 2009, por la Audiencia Provincial de La Rioja (Sección Primera) en el rollo de apelación nº 538/2007 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 396/2005 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Logroño.

2º) Con pérdida del depósito, constituido en relación con el recurso extraordinario por infracción procesal.

3º) Admitir el recuso de casación interpuesto por la representación procesal de don Felicísimo y don Jacobo contra la sentencia dictada, con fecha 30 de diciembre de 2009, por la Audiencia Provincial de La Rioja (Sección Primera) en el rollo de apelación nº 538/2007 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 396/2005 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Logroño.

Dese traslado a la otra parte para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el procurador don Víctor Alejandro Gómez Montes, en nombre y representación de doña Vicenta presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 25 de septiembre del 2012, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Antonio Seijas Quintana,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Doña Vicenta , formuló demanda en ejercicio de acción de responsabilidad extracontractual contra D. Felicísimo y D. Jacobo , representantes de la Inmobiliaria Centro, a quienes reclamó los daños y perjuicios causados por su negligente y culpable actuación en los tratos inmobiliarios que existieron entre las partes respecto de la vivienda sita en Logroño, CALLE000 nº NUM000 , NUM001 NUM005 , plaza de garaje nº NUM003 y trastero. Los daños los valoró en 250.237,21 euros.

La Sentencia de primera instancia desestimó la demanda porque la acción estaba prescrita y porque, en todo caso, no concurrían los requisitos exigidos por el artículo 1902 del Código Civil , siendo los daños sufridos por la actora culpa exclusiva de la misma. Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte actora que fue resuelto por la Audiencia Provincial en el sentido de condenar a la demandada a indemnizar a la actora en la suma de 43.041,47 euros, más la cantidad correspondiente a los gastos de aval durante el año 2000 y de rechazar la excepción de prescripción acogida en la sentencia del juzgado, en tanto que el plazo de prescripción fue objeto de interrupción por el auto del Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Logroño de fecha 30 de octubre de 2003 , dimanante de la pieza de medidas cautelares practicada en el PO 356/2002, y de que en el presente caso concurren los requisitos exigidos por el artículo 1902 del Código Civil al existir una relación de causalidad entre la conducta de los demandados y los daños producidos a la actora.

Contra dicha resolución se preparó e interpuso por don Felicísimo y don Jacobo , recurso extraordinario por infracción procesal y de casación. El primero ha sido objeto de inadmisión por carencia de fundamento.

**SEGUNDO.-** El recurso se analiza a partir del tercer motivo, sobre prescripción. Se alega la infracción del artículo 1968.2 del Código Civil , en relación con el artículo. 1973 del mismo cuerpo legal . Basa la parte recurrente el motivo en que, afirmado por la resolución recurrida que el auto del Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Logroño de fecha 30 de octubre de 2003 , dimanante de la pieza de medidas cautelares practicada en el PO 356/2002, interrumpió el plazo de prescripción, dicho documento carece de esa eficacia interruptiva que se le atribuye al no concurrir la necesaria identidad de acciones entre los dos procedimientos, no expresando el "*animus conservandi*" exigido doctrinalmente para apreciar la interrupción, careciendo, además, de naturaleza "*recepticia*".

Se desestima.

La prescripción del tipo de acción ejercitada en este procedimiento, conforme al artículo 1968 CC es de un año. Es un plazo de carácter civil, en el que se regula la prescripción de las acciones por las que se exija una



responsabilidad al amparo del artículo 1902 CC y que a falta de disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse - artículo 1969-. El artículo 1973 del CC establece la interrupción de la prescripción por el ejercicio ante los tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor.

La jurisprudencia de esta Sala en materia de prescripción de las acciones declara tanto la necesidad de una interpretación restrictiva del instituto de la prescripción en aras al principio de seguridad jurídica como los supuestos en los cuales se entiende interrumpida dicha prescripción, en favor del titular del derecho; así no solo con la presentación de la demanda sino también con otros actos procesales tendentes a preparar la acción o para obtener la satisfacción del derecho pretendido y que revelan una voluntad claramente conservativa del mismo ( SSTS de 12 de noviembre de 2007 ; 16 de febrero 2012 ).

En el caso, el procedimiento se ha sustanciado a través de la responsabilidad extracontractual, a la que debemos ceñirnos para evitar que se produzca cualquier tipo de indefensión. Pues bien, este plazo comienza en el momento en que la demandante pudo hacer efectivo su derecho frente a los demandados, lo que significa que no es suficiente la realización de la conducta, sino que resulta necesario el conocimiento del daño realmente producido a la persona afectada sin que tenga la menor trascendencia, en orden a una posible interrupción, que un proceso civil anterior no hayan sido parte los demandados, cuando es hecho probado de la sentencia, indiscutible en casación, que es a resultados de dicho procedimiento cuando se determinan y concretan definitivamente los daños conectados a la causa que los origina y determinan.

**TERCERO.-** En los motivos primero y segundo se alega la misma infracción del artículo 1902 del Código Civil al reconocer la sentencia la existencia de nexo causal entre la conducta de los demandados y la producción de los daños que son objeto de reclamación en la demanda y al establecer la existencia de culpa en la acción o conducta de los demandados. Considera en el primer caso que la relación entre la actora y los demandados constituye un acto de mediación, corretaje o gestión inmobiliaria, en la que tanto la perfección como la formalización de la compraventa es una cuestión ajena a la mediación y por tanto a Inmobiliaria Central de la que eran titulares, siendo por tanto la responsabilidad exclusiva del comprador y del vendedor, mientras que en el segundo argumenta que de los hechos probados no cabe concluir una mala gestión en la mediación por parte de Inmobiliaria Central reiterando que la perfección y formalización de la compraventa es cuestión ajena a la mediación.

Se desestima.

La imputación de responsabilidad de la demandada se hace a partir de los hechos probados de la sentencia, referidos a la relación desde el inicio existente entre los demandados, como representantes de Inmobiliaria Central, con la demandante, ninguno de los cuales ha sido combatido. Los demandados carecían de facultad para autorizar la compraventa, y tampoco la tenían para transmitir la posesión y hacer entrega de la vivienda en los términos del artículo 1461 del Código Civil , no obstante lo cual ofrecieron la mediación a la actora respecto de la adquisición de una vivienda, que se concretaba, con referencia a una persona que no era propietaria y nunca lo había sido.

Hay causalidad física o material, por cuanto el daño se produjo como consecuencia de la actividad desarrollada por los demandados. Hay también causalidad jurídica pues las consecuencias de la mediación eran previsibles, como así se puso de manifiesto en las actuaciones seguidas entre la actora y la propiedad de la casa, mientras que el juicio de reproche subjetivo recae sobre los representantes de la Inmobiliaria Centro, pues ambos incurrieron en una actividad negligente con respecto al actora teniendo cuenta su conocimiento de las normas relativas a la publicidad registral y la posibilidad de acceso a la misma, además de la previsión que aquellos deberían haber adoptado en relación con la persona que acudió a la agencia inmobiliaria a ofertar un piso.

**CUARTO.-** Por último, en el motivo cuarto se alega la infracción del artículo 7 del Código Civil y de la doctrina del enriquecimiento injusto. Señala la parte recurrente que el abono por parte de los demandados de los gastos de comunidad y mantenimiento, reparación y compra de electrodomésticos supone la imposición del cumplimiento de una obligación ajena a los mismos. Igualmente considera que no procede el abono de la renta por los meses de julio a diciembre de 2001 al ser una cuestión a abonar exclusivamente por la actora al convertirse en un no gasto de la misma en un ingreso, con el consiguiente enriquecimiento de la actora sin que exista causa para ello. También considera improcedente el abono de las facturas correspondientes a los abogados utilizados por la actora, así como la suma entregada en dos plazos por el demandante, en relación con la adquisición de la vivienda al no obrar hoy en poder de los demandados.

Se desestima.

El supuesto de enriquecimiento injusto no lo consideró la sentencia recurrida que se limitó a concretar la partida de daños debida por los demandados a la actora, por lo que se trata de alegación novedosa. Pero



es que, además, constituye la esencia del enriquecimiento injusto o sin causa la carencia de razón jurídica para el incremento patrimonial producido para una parte, lo que pugna con la discusión por dicha vía de la indemnización concedida por un hecho dañoso. La finalidad de la indemnización es la de reparar el daño causado y no la de enriquecer el perjudicado, de modo que para evitar un posible enriquecimiento injusto en la determinación de la indemnización, se debe concretar cual es el daño producido y el importe por el que se indemniza, causalmente vinculados al daño, tal y como hizo la sentencia

**QUINTO.-** Consecuencia de lo razonado es la desestimación de ambos recursos. y la imposición de las costas a la recurrente, de conformidad con lo establecido en los artículos 394 y 398, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

## FALLAMOS

Desestimar el recurso formulado por la procuradora doña Pilar Dufol Pallarés, en la representación que acredita de d. Felicísimo y d. Jacobo , contra la sentencia dictada por la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de La Rioja de 30 de enero de 2009 , con expresa imposición de las costas causadas a la recurrente.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de apelación en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Juan Antonio Xiol Rios Francisco Marin Castan. Jose Antonio Seijas Quintana. Francisco Javier Arroyo Fiestas Francisco Javier Orduña Moreno Roman Garcia Varela Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y Rubricado.-** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Antonio Seijas Quintana, 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 Secretario de la misma, certifico.