



Roj: **STS 3798/2017 - ECLI:ES:TS:2017:3798**

Id Cendoj: **28079110012017100555**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **02/11/2017**

Nº de Recurso: **1002/2015**

Nº de Resolución: **584/2017**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 2145/2015,**
STS 3798/2017

SENTENCIA

En Madrid, a 2 de noviembre de 2017

Esta sala ha visto el recurso de casación, interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 80/2014 por la sección 20.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 504/2012, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Navalcarnero, cuyo recurso fue interpuesto ante la citada Audiencia por el procurador don Alejandro Escudero Delgado en nombre y representación de Hortensia, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador don Alejandro Escudero Delgado en calidad de recurrente y la procuradora doña M.^a Luisa Santamaría Caballero en nombre y representación de don Balbino, en calidad de recurrido.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Orduña Moreno

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La procuradora doña Epifanía Ginés García-Moreno en nombre y representación de Hortensia, interpuso demanda de juicio ordinario, contra doña Eva María y don Balbino, asistido del letrado don César Sáez Oliva y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

«1º) Se DECLARE EL DERECHO de la actora a cobrar la comisión correspondiente a los servicios de mediación, prestados para la compraventa de la VIVIENDA UNIFAMILIAR situada en la CALLE000, n.º NUM000 de la URBANIZACIÓN000, en Illescas (Toledo), realizada mediante escritura pública otorgada por los demandados a favor de los cónyuges DON Justo y D.^a Julieta, con fecha 15 de Octubre de 2010. 2º) Se DECLARE LA OBLIGACIÓN de los demandados de satisfacer a la actora el pago de la comisión devengada por dicha compraventa, en virtud del contrato de intermediación inmobiliaria a comisión suscrito por la partes el 4 de Mayo de 2010.

3º) Se CONDENE a los demandados a abonar a la actora la CANTIDAD de 12.750,00 euros, más el correspondiente IVA al 18% que asciende a 2.295,00 euros, en concepto de COMISIÓN pactada al cinco por ciento, calculada sobre el precio de la compraventa contenido en la ESCRITURA de fecha 15 de Octubre de 2010.

4º) Se CONDENE a los demandados a satisfacer a la actora los intereses legales de la cantidad líquida objeto de reclamación, desde la fecha de interposición de la demanda.

5º) Se CONDENE a los demandados a las costas de este procedimiento».



SEGUNDO .- La procuradora doña M.^a Luisa Santamaría Caballero, en nombre y representación de doña Eva María y don Balbino , contestó a la demanda, asistido del letrado don Victoriano Estepar Lamata y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que:

«1.º Se desestime la demanda totalmente en su integridad, habida cuenta de la mala fe y temeridad con que la misma se ha interpuesto.

»2.º Se declare a la vista de la documentación aportada por ambas partes la falsedad del presunto contrato de intermediación inmobiliaria a comisión, así como del contrato de arras, que la demandante dice existir, toda vez que ha quedado totalmente acreditado que los mismos nunca se llevaron a cabo.

»3.º Se condene a la demandante al pago de las costas de este procedimiento habida cuenta de su temeridad y mala fe».

TERCERO .- Previos los trámites procesales correspondientes y la práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Navalcarnero, dictó sentencia con fecha 20 de septiembre de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«[...]ESTIMAR ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA formulada por la Procuradora de los Tribunales Sra. Ginés García-Moreno, en nombre y representación de D.^a Hortensia , frente a D. Balbino y D.^a Eva María , y en consecuencia

1.- Se declara el derecho de la actora al cobro de la comisión pactada y devengada consecuencia del contrato de intermediación inmobiliaria suscrito entre las partes en fecha 4 de mayo de 2.010.

2.- Se condena a los demandados al abono solidario de la cantidad de QUINCE MIL CUARENTA Y CINCO EUROS (15.045,00 ?) en concepto de principal.

3.- Se condena a los demandados al abono del interés legal del dinero de la cantidad anterior desde la fecha de interposición de la demanda.

4.- Se condena a los demandados al pago de las costas generadas en la instancia».

CUARTO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada, la Sección 20.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 18 de febrero de 2015 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que, con Estimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Balbino y D.^a Eva María frente a la sentencia dictada en fecha 20 de septiembre de 2013 por Juzgado de Primera Instancia 4 de Navalcarnero en los autos de juicio ordinario n.º 504/2012, debemos revocar y revocamos la referida resolución y, en su caso, acordamos la desestimación de la demanda rectora de las presentes actuaciones y la absolución de la parte demandada de los pedimentos de condena frente a ella deducidos; todo ello sin hacer especial declaración de condena de las costas en ninguna de las dos instancias. Procede la devolución del depósito constituido por la parte recurrente, que deberá solicitarse al Juzgado de procedencia».

QUINTO .- Contra la expresada sentencia interpuso recurso de casación la representación procesal de doña Hortensia con apoyo en los siguientes motivos: Único.- Vulneración del artículo 1255 del Código Civil y contradice la doctrina jurisprudencial de la Sala 1.^a del **Tribunal Supremo** .

SEXTO .- Remitidas las actuaciones a la **Sala de lo Civil** del Tribunal Supremo, por auto de fecha 31 de mayo de 2017 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. Evacuado el traslado conferido, la procuradora doña María Luisa Santamaría Caballero, en nombre y representación de don Balbino y doña Eva María , presentó escrito de impugnación al mismo.

SÉPTIMO .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 28 de septiembre del 2017, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de antecedentes.

1. En síntesis, doña Hortensia , demandante y aquí recurrente, presentó una demanda contra don Balbino y doña Eva María en la que solicitaba que fueran condenados al abono de la comisión pactada por la venta realizada conforme al contrato de intermediación inmobiliaria, esto es, al pago de 12.750 ?, más el IVA (2295 ?) y los intereses legales correspondientes.

Los demandados se opusieron a la demanda alegando, entre otros extremos, que la mediación no había sido determinante para la venta del piso.

2. El contrato de mediación objeto de la *litis*, presenta el siguiente tenor:

«[...]En el caso de que se lleve a cabo la escritura de compra-venta entre D. Balbino y D.^a Eva María y un comprador presentado por D.^a Hortensia , estarán obligados D. Balbino y D.^a Eva María a abonar a D.^a Hortensia una comisión por sus servicios de intermediación equivalente al 5% del importe de la compraventa.

»D. Balbino y D.^a Eva María podrán autorizar la venta en una cantidad menor, si lo consideran oportuno.

»Dicha comisión deberá ser abonada en el momento inmediatamente anterior al otorgamiento de la escritura de compra-venta que corresponda.

»Mediante este documento, D. Balbino y D.^a Eva María delegan exclusivamente en D.^a Hortensia la venta de la vivienda descrita anteriormente, y tendrá una vigencia durante los próximos CUATRO MESES a contar desde la fecha de este contrato. Si finalizado este plazo, no se hubiese acordado y señalado la venta, este contrato quedará rescindido automáticamente. Esta exclusividad queda referida únicamente a personas del colectivo chino en España.

»Pasados estos cuatro meses D. Balbino y D.^a Eva María otorgasen escritura de compraventa a alguna persona de nacionalidad china presentada por D.^a Hortensia durante los cuatro meses de exclusividad, D. Balbino y D.^a Eva María estarán obligados a abonar a D.^a Hortensia la comisión citada del 5.% calculada sobre el importe de la compraventa».

3. La sentencia de primera instancia estimó la demanda. En ese sentido, consideró que la mediación, conforme al contrato suscrito había sido determinante para la venta del piso, pues gracias a sus servicios personas del colectivo chino acabaron finalmente adquiriendo el citado piso.

4. Interpuesto recurso de apelación por los demandados, la sentencia de la Audiencia estimó dicho recurso y revocó la sentencia de primera instancia. A los efectos que aquí interesa, concluyó:

«[...]En un momento posterior, sin que se haya determinado con exactitud si fue a instancias del Sr. Justo , como afirman los vendedores, o por llamada telefónica de éstos a aquél, se retorna la operación en el mes de octubre de 2010 y se firma escritura de venta el 5 de noviembre de 2010.

»El precio se fija en 255.000 ?.

»La compraventa llega a buen fin por la actividad desplegada por el Sr. Balbino , quien intermedia ante la entidad financiera que finalmente concede el crédito a los compradores.

»Con este conjunto de datos, como hemos anticipado, procede la estimación del recurso, y ello porque el concierto de la compraventa se verificó varios meses después en condiciones distintas a las inicialmente proyectadas (como contempla la sentencia del TS aquí referenciada), que fue determinante la actividad desarrollada por el Sr. Balbino , que además de rebajar el precio, buscó financiación, sin que por la inicial mediadora se haya acreditado que su intervención fue determinante para la compraventa llevada a cabo posteriormente, pues no hizo seguimiento de la misma, no acudió a la notaría a la firma de la escritura, y solo posteriormente, cuando de forma accidental conoce la compraventa, es cuando pretende unos honorarios a los que entendemos no tiene derecho».

5. Frente a la sentencia de apelación, la demandante interpone recurso de casación.

Recurso de casación.

SEGUNDO.- *Contrato de mediación. Derecho a la retribución del mediador. Improcedencia de preceptos de carácter genérico para fundar el recurso de casación.*

1. La recurrente, al amparo del ordinal 3.º del artículo 477.2 LEC , por oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala, interpone recurso de casación que articula en un único motivo

. En dicho motivo, con cita de las SSTS 311/2008, de 7 de mayo , 591/2006, de 13 de junio y 23 de septiembre de 1991 , denuncia la infracción del artículo 1255 del Código Civil .

2. El motivo debe ser desestimado.

En el presente caso, la referencia al art. 1255 que realiza la recurrente debe ser considerada como la invocación de un precepto genérico.

Esta sala, entre otras, en las SSTS 1040/2007, de 4 de octubre y 43/2014, de 5 de febrero , tiene declarado, con referencia a los artículos 1091 , 1255 y 1256 del Código Civil , que los preceptos de carácter genérico «no



resultan aptos para fundar por sí un recurso de casación por infracción de ley, pues la indicada naturaleza les priva de la posibilidad de ser citados por sí solos como vulnerados a no ser que se relacionen con otros más específicos»; y añade que su admisión como fundamento del motivo «permitiría una impugnación abierta contraria a la propia naturaleza de la casación que no constituye una tercera instancia».

Esto es lo que ocurre en el supuesto objeto de análisis, en el que la recurrente sustenta el recurso de casación en la infracción del artículo 1255 del Código Civil, relativo a los «límites de la autonomía negocial», sin articular ningún otro motivo más específico fundado en la infracción de los artículos del Código Civil que respondan a la controversia planteada, como son los reguladores de la interpretación y cumplimiento de los contratos.

TERCERO.- Costas y depósito.

1. La desestimación del recurso de casación comporta que las costas causadas por el mismo se impongan a la parte recurrente, de conformidad con lo establecido en el artículo 398.1 LEC.

2. Asimismo, procede ordenar la pérdida del depósito constituido para la interposición del recurso de casación, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional 15.^a LOPJ.

FALLO

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

1. Desestimar el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña Hortensia contra la sentencia dictada, con fecha 18 de febrero de 2015, por la Audiencia Provincial de Madrid, sección 20.^a, en el rollo de apelación núm. 504/2012. **2.** Imponer las costas del recurso de casación a la parte recurrente. **3.** Ordenar la pérdida del depósito constituido para la interposición del recurso. 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. Ignacio Sancho Gargallo Francisco Javier Orduña Moreno Rafael Saraza Jimena