



Roj: **STS 3793/1990 - ECLI:ES:TS:1990:3793**

Id Cendoj: **28079110011990100398**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **17/05/1990**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **GUMERSINDO BURGOS PEREZ DE ANDRADE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

### **Núm. 301.-Sentencia de 17 de mayo de 1990**

PONENTE: Magistrado Excmo. Sr. don Gumersindo Burgos y Pérez de Andrade.

PROCEDIMIENTO: Recurso de casación contra sentencia dictada en Juicio de Mayor Cuantía.

MATERIA: Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. Funciones. Transmisión de acciones de sociedades. Derecho al cobro de comisiones.

NORMAS APLICADAS: Sustantivas. Artículos 1.249 a 1.282 del Código Civil y Real Decreto de 19 de junio de 1981 (Estatuto).

JURISPRUDENCIA CITADA: Sentencias de 12 de marzo, 18 de septiembre, 1 y 17 de diciembre de 1986.

DOCTRINA: En la transmisión de acciones de las sociedades anónimas, los intervinientes como mediadores son los Corredores de Comercio, y los legalmente autorizados para constatar tales operaciones. En ningún caso corresponde a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

Cuando no puede deducirse de los hechos, ni de una forma directa, ni incluso presuntivamente, la intervención real y eficaz del Agente en el feliz resultado del negocio traslativo, cuya comisión se reclama, no da derecho al percibo de la misma. Se desestima el recurso.

En la villa de Madrid, a diecisiete de mayo de mil novecientos noventa.

Visto por los Excmos. Sres. Magistrados firmantes, el presente recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia de Madrid, en autos de juicio declarativo de mayor cuantía tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia número 11 de los de Madrid, sobre reclamación de cantidad, dicho recurso ha sido interpuesto por don Hugo , representado por el Procurador de los Tribunales don Paulino Monsalve Gurrea y asistido del Letrado don Guillermo Sahagún Poal, siendo parte recurrida «Masimela, S. A.», y «Cheminova Española, S. A.», representadas por la Procuradora de los Tribunales doña Rosina Montes Agusti y asistidas del Letrado don Víctor Arroyo Arroyo.

### **Antecedentes de hecho**

Primero: El Procurador señor De Murga Rodríguez, en nombre y representación de don Hugo , compareció ante el Juzgado de Primera Instancia número 11 de los de Madrid, y en la mencionada representación de la parte actora formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de Derecho, que se dictara sentencia por la que se condenara a los demandados a pagar la cantidad de 4.000.000 de pesetas, importe de la comisión o corretaje por la labor desempeñada por el demandante en las operaciones de transmisión del edificio y laboratorios, más intereses legales y costas. La demanda que ha formulado el actor se basa en que es de profesión Agente de la Propiedad Inmobiliaria y que por haber recibido encargo de la sociedad «Masimela, S. A.», y de don Salvador para llevar a cabo



gestiones encaminadas a la venta de un edificio de la calle Emilio Muñoz, de Madrid, la operación llegó a feliz término, según la tesis del demandante, y por ello, mediante demanda presentada a turno de reparto el pasado 5 de marzo de 1983, se solicita se dicte sentencia para percibir la cifra antes aludida más intereses legales. Admitida a trámite tal demanda con el número 353/1983, se dispuso el emplazamiento de la parte demandada, para que en el término legal, compareciere en autos asistida de Abogado y Procurador, lo cual verificó don Salvador , «Cheminova Española, S. A.», y «Masimela, S. A.». Por la representación de la parte demandada comparecida, se contestó a la demanda, formulando hechos y fundamentos y la súplica de que se dictara sentencia absolutoria con imposición de costas a la parte actora. Por las partes se evacuaron la réplica y la duplica, y abierto el juicio a prueba, previa declaración de pertinencia, se llevaron a la práctica las admitidas a los litigantes, con el resultado que obra en autos. El Juzgado dictó sentencia con fecha 20 de febrero de 1986, que contiene el siguiente FALLO: «Que estimando la demanda formulada por don Hugo contra "Masimela, S. A.", y contra "Cheminova Española, S. A.", debo condenar y condeno a las entidades demandadas a que abonen la cantidad de 4.000.000 de pesetas, importe del corretaje que corresponde al actor por haber llevado a feliz término su labor de mediación en las operaciones de transmisión efectuadas. Respecto a don Salvador , le absuelvo por cuanto obraba en nombre y por cuenta de las sociedades que le apoderaron sin que por ello le sea exigible responsabilidad personal. En materia de costas, se condena a su pago respecto de las causadas al demandante a las dos sociedades demandadas».

Segundo: La Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid dictó sentencia el día 5 de marzo de 1988, con la siguiente parte dispositiva: «Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Rosina Montes Agusti, en nombre y representación de las compañías mercantiles «Cheminova Española, S. A.», y «Masimela, S. A.», y revocando y confirmando la sentencia dictada en 20 de febrero de 1986, por el limo. Sr. Magistrado-Juez de Primera Instancia número 11 de los de Madrid, declaramos no haber lugar a la demanda presentada por el Procurador don José de Murga Rodríguez, en nombre de don Hugo y absolvemos de la misma a las dos sociedades mencionadas y a don Salvador , y sin hacer expresa condena de las costas en las dos instancias.

Tercero: Por el Procurador don Paulino Monsalve Gurrea, colegiado n.º 18, en nombre y representación de don Hugo , se ha interpuesto recurso de casación al amparo de los siguientes motivos: 1.º) Al amparo del número 4 del artículo 1.692 de la LEC: Error en la apreciación de la prueba por parte de la Sala Primera de la Audiencia Territorial de Madrid, documento n.º 3 de la demanda (carta del señor Salvador al demandante de fecha 3 de octubre de 1980, documento éste aceptado por los demandados), el cual demuestra la equivocación de dicho Tribunal al considerar que «los negocios realizados fueron muy diferentes» a los encargados por los demandados (fundamento de Derecho primero de la sentencia recurrida). 2.º) Al amparo del número 4 del artículo 1.692 de la LEC : Error en la apreciación de la prueba por parte de la Sala Primera de la Audiencia Territorial de Madrid, que resulta de los particulares que se señalan, provinientes de los documentos obrantes en autos y hechos aceptados por la contraparte. 3.º) Al amparo del artículo 1.692-4º de la LEC : Error en la apreciación de la prueba por parte de la Sala de la Audiencia Territorial, que resulta de los particulares que se señalan, de los documentos y de las manifestaciones de los demandados en su contestación a la demanda. 4.º) Al amparo del número 5 del artículo 1.692 de la LEC : Por inaplicación del art. 1.249 del Código Civil «a sensu contrario». Dice dicho art. «ls presunciones no son admisibles sino cuando el hecho de que han de deducirse esté completamente acreditado». 5.º) Al amparo del núm. 5 del art. 1.692 de la LEC : El fallo infringe por inaplicación el artículo 1.282 del Código Civil : «para juzgar de la intención de los contratantes deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato».

Cuarto: Admitido que fue el recurso, y una vez evacuado el trámite de instrucción, se señaló día para la vista, que ha tenido lugar el 27 de abril actual.

Ha sido Ponente el Excmo. Sr. Magistrado don Gumersindo Burgos y Pérez de Andrade.

### Fundamentos de Derecho

Primero: La exclusiva finalidad perseguida en el presente recurso viene referida a contradecir, efectuando un nuevo proceso valorativo propio de una tercera instancia, el conjunto probatorio tenido en cuenta y apreciado en la sentencia recurrida; para conseguir este fin, la parte recurrente utiliza la vía procesal del número 4 del artículo 1.692 de la Ley en los tres primeros motivos de su recurso, denunciado en los dos restantes la inaplicación de los artículos 1.249 y 1.282 del Código Civil . Conviene puntualizar de principio que la cita documental que se hace en apoyo de los pretendidos errores carece de virtualidad y eficacia casacional en la mayoría de los casos, según reiterada doctrina de esta Sala; así pues, no tienen el concepto de documentos: los escritos de las partes rectoras del procedimiento (demanda, contestación, etc.), la documentación de las pruebas de confesión testifical, pericial, etc., y aquellos otros documentos suficientemente estudiados y



valorados en la instancia. No obstante lo expuesto, y en aras de una posible comprobación y confirmación del combatido proceso valorativo que fue efectuado por el Tribunal «a quo», resulta conveniente analizar los elementos fácticos que figuran en autos, aunque sea preciso enmarcarlos en el ámbito de dos declaraciones fundamentales: la primera, referida al contenido de la actividad y de las funciones propias de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, taxativamente delimitadas en el artículo 1.º de sus Estatutos, aprobados por el Real Decreto de 19 de junio de 1981 ; y la segunda señalada, tanto en ese mismo Estatuto como en abundante jurisprudencia, y constituida como principio rector de esta materia, en cuanto se hace necesario, para tener derecho el Agente al percibo de una retribución, demostrar cumplidamente el encargo de la gestión y su eficaz intervención mediadora en la feliz conclusión del negocio jurídico al que se refiere su mediación ( sentencias de 12 de marzo, 18 de septiembre, 1 y 17 de diciembre de 1986, entre otras). Con arreglo a la primera declaración, el señor Hugo no podía intervenir como mediador, por constituir el hecho una intromisión ilícita, en la transmisión de las diez mil acciones de la sociedad anónima «Cheminova Española, S. A.», operación intervenida, mediatizada y minutada por un Corredor Colegiado de Comercio en fecha 17 de julio de 1982, ya que esta persona era la legalmente autorizada para constatar tales operaciones, y en ningún caso podía serlo un Agente de la Propiedad Inmobiliaria; razones que dejan vacía de contenido la petición de la demanda referida a este concreto punto.

Segundo: En cuanto a la compraventa del edificio número 15 de la calle Emilio Muñoz, de Madrid, operación que aparece perfectamente incluida en la relación que contiene el mencionado artículo 1.º del Estatuto , resulta obligado, para poder exigir el pago de la retribución mediadora, que el Agente pruebe, como hemos dicho, su efectiva y eficaz intervención en el negocio traslativo; actividad que, en lo que respecta al presente caso, se ha de deducir de los siguientes hechos, constatados en autos y aceptados en la sentencia recurrida: A) El encargo de mediación en la venta se deduce de la carta fechada en 3 de octubre de 1980 (la carta de fecha 19 de abril de 1979 no se refiere al edificio, sino a un solar colindante); B) Este encargo se hace por don Salvador , a la sazón apoderado de la entidad «Masimela, S. A.», dueña del edificio, y con el carácter de no exclusivo, por existir en aquellas fechas «contactos con otras personas, aunque todavía no se ha llegado a ningún acuerdo con nadie». C) Existen en autos otras comunicaciones entre las partes, referidas a este asunto, que se terminan en el mes de septiembre de 1981, no figurando ningún otro contacto posterior ni noticia sobre la perfección del contrato; consta en autos, por el contrario, que en fecha 17 de julio de 1982 los accionistas de «Cheminova Española, S. A.», venden un paquete de acciones de la sociedad a la entidad venezolana «E. Santa Marta del Río, C. A. (Esamar, C. A.)». D) También consta en autos que con fecha 2 de enero de 1982 la entidad «Cheminova Española, S. A.», decide reformar su cuadro directivo, pasando a la presidencia don Salvador , a la secretaria doña Antonia , a la administración don Francisco , y como Letrado-Asesor y Apoderado con amplias facultades, don Darío . Y E) Con fecha 26 de marzo de 1984 (un año después de haberse presentado la presente demanda), don Salvador , en representación de la entidad «Masimela, S. A.», propietaria del edificio número 15 de la calle Emilio Muñoz, de Madrid, vende en escritura pública a «Cheminova Española, S. A.», representada por su apoderado don Darío , el indicado inmueble, del que la sociedad compradora ya era arrendataria desde el año 1978, y señalándose como precio cierto de la venta la suma de 53.437.500 pesetas. De los referidos hechos no puede deducirse, ni de una forma directa, ni incluso presuntivamente, la intervención real y eficaz del demandante en el feliz resultado del negocio traslativo, cuya comisión se reclama en los presentes autos; y esto es así, ya que de la propia redacción de la demanda puede deducirse un notorio desconocimiento por parte del Agente demandante, de las vicisitudes y circunstancias que concurrieron en la transmisión en la que pretende haber intervenido: se cita como comprador a don Francisco , se señala como precio la cantidad de 60.000.000 de pesetas, la fecha del contrato se sitúa prácticamente en el año 1981, y se menciona la existencia de un documento privado, cuya constancia en los autos resulta totalmente desconocida. Estas afirmaciones iniciales de la parte demandante han sido totalmente corregidas o desvirtuadas a lo largo del procedimiento, según acabamos de resaltar, de ahí que correctamente la Sala de instancia haya desestimado la demanda en su integridad, y que ahora proceda al rechazo de los cinco motivos del recurso conjuntamente estudiados, dada la inexistencia de la equivocación achacada al juzgador.

Tercero: Decaídos todos los motivos del presente recurso, procede la desestimación del mismo en su totalidad, con la preceptiva condena en costas del recurrente, según señala el artículo 1.715 de la LEC. Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español,

#### **FALLAMOS:**

No haber lugar al recurso de casación interpuesto por don Hugo contra la sentencia que, con fecha 5 de marzo de 1988, dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia de Madrid , condenamos a dicha parte recurrente al pago de las costas causadas, póngase en conocimiento del Excmo. Sr. Presidente de la mencionada Audiencia, librándose las certificaciones necesarias y rollo de Sala que remitió.



ASI, por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA, exponiéndose al efecto las copias necesarias, lo acordamos, mandamos y firmamos.- Ramón López Vila.- Alfonso Barcala Trillo Figueroa.- Gumersindo Burgos y Pérez de Andrade.- José Almagro Nocete.- Rafael Casares Córdoba.- Rubricados.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ