



Roj: **STS 7579/2000 - ECLI:ES:TS:2000:7579**

Id Cendoj: **28079110012000102404**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **21/10/2000**

Nº de Recurso: **3023/1995**

Nº de Resolución: **914/2000**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **PEDRO GONZALEZ POVEDA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiuno de Octubre de dos mil.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el presente recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía; seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número Trece de los de Barcelona, sobre determinadas aclaraciones; cuyo recurso ha sido interpuesto por D. Fermín , representado por el Procurador de los Tribunales D. Carlos Rioperez Losada; siendo parte recurrida D<sup>a</sup> Diana , representada por el Procurador de los Tribunales D. Eduardo Morales Price.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.-

1.- El Procurador de los Tribunales D. Antonio M<sup>a</sup> Anzizu Furest, en nombre y representación de D. Fermín , formuló demanda de menor cuantía, ante el Juzgado de Primera Instancia Número Trece de los de Barcelona, sobre reclamación de cantidad, contra D<sup>a</sup> Diana , en la cual tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que "se condene a la demandada, D<sup>a</sup> Diana a: a) El pago de los 5.000.000.-ptas. que debía abonar en concepto de comisión a mi mandante. b) El pago de los 5.000.000.-ptas. que debía abonar la parte vendedora y que por negarse esta a hacerlo y en virtud del documento de compromiso de fecha 10.11.89, debe abonarlo la demandada Sra. Diana . c) Al pago de los intereses legales por mora. d) Al pago de las costas del presente procedimiento".

2.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, se personó en autos el Procurador de los Tribunales D. Angel Quemada Ruiz en nombre y representación de D<sup>a</sup> Diana , quien contestó a la misma y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que "no dando lugar a la demanda, se absuelva de ella a mi principal, con imposición de las costas del actor".

3.- Practicadas las pruebas declaradas pertinentes y unidas a los autos, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia Número Trece de los de Barcelona, dictó sentencia en fecha 19 de abril de 1994, cuyo FALLO es como sigue: "Que estimo la demanda interpuesta por D. Fermín contra D<sup>a</sup> Diana sobre reclamación de cantidad, debiendo condenar a esta demandada a abonar al actor la suma de TRES MILLONES QUINIENTAS MIL PESETAS (3.500.000.- ptas) en concepto de deuda principal, más el interés legal de esta cantidad incrementado en dos puntos desde la notificación de la presente resolución, sin que proceda condena en costas".

### SEGUNDO.-

Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia en fecha 18



de septiembre de 1995, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que dando lugar al recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D<sup>a</sup> Diana contra la sentencia dictada en fecha 19 de abril de 1994 por el Juzgado de Primera Instancia n<sup>o</sup> 13 de Barcelona, en los autos de Juicio de Menor Cuantía, seguidos a instancia de D. Fermín y con REVOCACION de la misma, debemos absolver a la demandada de los pedimentos de la demanda, DESESTIMÁNDOSE el recurso de apelación formulado por el actor, al que se imponen las costas de la primera instancia así como las causadas a su interés en la presente alzada".

TERCERO.-

1.- El Procurador de los Tribunales D. Carlos Rioperez Losada, en nombre y representación de Don Carlos Rioperez Losada, interpuso recurso de casación contra la sentencia pronunciada por la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, con apoyo en los siguientes motivos: "(PRIMERO, SEGUNDO y TERCER MOTIVO INADMITIDOS). CUARTO.- Al amparo del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de normas del ordenamiento jurídico aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. Violación, por no aplicación de los artículos 1088, 1089, 1091, 1254, 1255, 1258 del Código Civil. QUINTO.- Al amparo del artículo 1692-4<sup>o</sup> de la LEC, por infracción de normas del ordenamiento jurídico aplicable para resolver las cuestiones objeto del debate. En la sentencia recurrida se violan, por el concepto jurídico de no aplicación, las normas sustantivas que regulan el ejercicio de la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria. SEXTO.- Al amparo del art. 1692-4<sup>o</sup> de la LEC, por el concepto jurídico de no aplicación, las normas sustantivas que regulan las obligaciones con cláusula penal ( artículos 1152 y siguientes del Código Civil".

2.- Admitidos los motivos CUARTO, QUINTO y SEXTO del recurso de casación e inadmitidos los restantes, se entregó copia del escrito a la representación de la recurrida conforme a lo dispuesto en el artículo 1710.2 de la L.E.C., para que en el plazo de 20 días pudiera recurrirlo.

3.- El Procurador de los Tribunales D. Eduardo Morales Price, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Diana , presentó escrito impugnando el recurso de casación interpuesto de contrario.

4.- Al no haberse solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día CUATRO DE OCTUBRE, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. PEDRO GONZÁLEZ POVEDA

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Desestimada la demanda formulada por el aquí recurrente en reclamación de los honorarios que dicen corresponderle por su intervención como Agente de la Propiedad Inmobiliaria en la adquisición por compra de una oficina de farmacia realizada por la demandada-recurrida, se formula el presente recurso de casación cuyos tres primeros motivos fueron inadmitidos a trámite en su momento procesal.

Acogido al ordinal 4<sup>o</sup> del art.1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el motivo cuarto denuncia infracción de los arts. 1088, 1089, 1091, 1255 y 1258 del Código Civil, citándose en el desarrollo del motivo los arts. 1113, 1114 y 1119 del mismo Código, sin que se razone en que sentido han sido infringidos estos preceptos legales.

En el contrato de mediación o corretaje el mediador ha de limitarse en principio a poner en relación a los futuros comprador y vendedor de un objeto determinado, pero en todo caso tal actividad ha de desplegarse en lograr el cumplimiento del contrato final, y así se entiende por la moderna doctrina en cuanto en ella se afirma que la relación jurídica entre el cliente y el mediador no surge exclusivamente de un negocio contractual de mediación, pues las obligaciones y derechos exigen además el hecho de que el intermediario hubiera contribuido eficazmente a que las partes concluyeran el negocio ( sentencia de 2 de octubre de 1999); tiene declarado con reiteración esta Sala que dicho contrato está supeditado, en cuanto al devengo de honorarios, a la condición suspensiva de la celebración del contrato pretendido, salvo pacto expreso ( sentencias de 19 de octubre y 30 de noviembre de 1993, 7 de marzo de 1994, 17 de julio de 1995, 5 de febrero de 1996 y 30 de abril de 1998).

Declarado por la sentencia recurrida que el demandante no tuvo la más mínima intervención en la concertación y perfección de la compraventa cuya comisión por corretaje reclama, sin que tal declaración de carácter fáctico haya sido desvirtuada en este recurso, es correcta la decisión del Tribunal "a quo" de negar el derecho a la percepción de los honorarios reclamados y no debe olvidarse el tiempo transcurrido entre la firma del documento en que el actor funda su reclamación, el diez de noviembre de 1989, y la fecha en que se otorgó la escritura de compraventa de la farmacia, el dos de julio de 1990, superior al plazo de duración del encargo que, para el caso de que no se haya pactado otra cosa, establece el art. 23.4<sup>o</sup> del Estatuto General de la Propiedad Inmobiliaria en los supuestos de encargo en exclusiva; sin que, por otra parte, pueda afirmarse que



la demandada se aprovechó de las gestiones realizadas por el Agente que, según manifiesta la vendedora, no existieron. En consecuencia se desestima el motivo.

Segundo.- En el motivo quinto se alega infracción de los arts. 1º, 4º y 15 de los Estatutos Generales de la Profesión de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria aprobados por Real Decreto 1613/81, de 19 de junio, y del art. 9 del Estatuto del Código Oficial de Agentes de Barcelona.

El recurso de casación por infracción de las normas del ordenamiento jurídico que fueren aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate ( art. 1692-4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil) ha de fundarse en normas de Derecho privado con categoría de ley o asimiladas a las leyes y que la posibilidad de invocar otras disposiciones de rango inferior a la ley, queda reducida a los casos en que tales normas sean complementarias o estén íntimamente ligadas a ellas ( sentencia de 2 de octubre de 1999 y las que cita). En atención a esta doctrina jurisprudencial, no son idóneos para fundamentar en ellos, por si solos, un recurso de casación los artículos de los invocados Estatutos Generales y menos aún del Estatuto del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona, lo que conduce a la desestimación del motivo que igualmente habría de ser rechazado al no prosperar el motivo cuarto.

Igualmente ha de ser rechazado el motivo sexto, no solo por razones formales al citarse como infringidos los arts. 1152 y siguientes del Código Civil, fórmula recusada por reiterada jurisprudencia de esta Sala, sino por razón de la desestimación del motivo cuarto, pues negado el derecho a la percepción de honorarios por el demandante al no haber intervenido en la gestación y perfeccionamiento de la compraventa, no resulta aplicable la cláusula penal a que se refiere el motivo que está presuponiendo la indicada intervención del Agente en el contrato final.

Tercero.- La desestimación de los tres motivos admitidos a trámite determina la del recurso en su integridad con la preceptiva condena en costas de la parte recurrente, de acuerdo con el art. 1715.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

## FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por don Fermín contra la sentencia dictada por la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha dieciocho de septiembre de mil novecientos noventa y cinco. Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas de este recurso.

Y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de Sala 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 .-Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- Pedro González Poveda.- Antonio Gullón Ballesteros.-firmados y rubricados.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Pedro González Poveda, 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.