



Roj: **STS 1501/2016 - ECLI:ES:TS:2016:1501**

Id Cendoj: **28079110012016100221**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **07/04/2016**

Nº de Recurso: **2416/2013**

Nº de Resolución: **221/2016**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO MARIN CASTAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP A 3240/2013,**
STS 1501/2016

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a siete de Abril de dos mil dieciséis.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación interpuesto por la demandada Granit- Casa, S.L., representada ante esta Sala por el procurador D. Carmelo Olmos Gómez, contra la sentencia dictada el 11 de septiembre de 2013 por la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Alicante en el recurso de apelación n.º 293/2013, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 774/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Denia sobre nulidad de contrato de compraventa de vivienda o, subsidiariamente, enriquecimiento injusto. Han sido parte recurrida los demandantes D. Cosme y D.ª Margarita, representados ante esta Sala por la procuradora D.ª María Inmaculada Díaz-Guardamino Dieffebruno.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 26 de abril de 2012 se presentó demanda interpuesta por D. Cosme y D.ª Margarita contra Granit-Casa, S.L. solicitando se dictara sentencia por la que se declarase:

«a) La NULIDAD/RESOLUCIÓN DEL CONTRATO objeto del presente procedimiento (DOC. N.º 2), condenando a la parte demandada a la restitución de la cantidad que le fue entregada en su día, CIENTO TREINTA MIL EUROS (130.000.-?), aumentada en los intereses legales, así como los que correspondan desde la firmeza de la sentencia, con expresa imposición de costas a la parte demandada.

»b) SUBSIDIARIAMENTE, solicitamos SE DECLARE:

»1º- Que la mercantil GRANIT CASA S.L. ha experimentado un enriquecimiento injusto como consecuencia de la utilización de los CIENTO TREINTA MIL EUROS (130.000.-?) entregados por mis mandantes para la compraventa de la vivienda sita en Teulada/Morarira, Partida DIRECCION000, C/ DIRECCION001 n.º NUM000 (DOC. N.º 6).

»2º- Que la mercantil GRANIT CASA S.L. debe reintegrar a los actores la suma de CIENTO TREINTA MIL EUROS (130.000.-?).

»3º- La expresa condena en costas y al pago de intereses».

SEGUNDO.- Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Denia, dando lugar a las actuaciones n.º 774/2012 de juicio ordinario, y emplazada la demandada Granit-Casa, S.L., esta compareció y contestó a la demanda pidiendo su íntegra desestimación con condena en costas a la parte actora. Seguidamente formuló reconvenición solicitando se dictara sentencia por la que:



- «a) DECLARE resuelto por incumplimiento de los actores reconvenidos el contrato de compraventa de 21 de septiembre de 2.003 entre las partes que se acompaña como documento número DOS de la demanda principal.
- »b) DECLARE que los actores reconvenidos están en deberles a los demandados reconvenientes la cantidad de 164.830,41 EUR
- »c) DECLARE que el crédito de 130.000 EUR de los actores reconvenidos referente al pago parcial realizado por ellos en virtud del contrato de 21 de septiembre de 2.003 está extinguido por compensación.
- »d) CONDENE a los actores reconvenidos a estar y pasar por las anteriores declaraciones.
- »e) CONDENE a los actores reconvenidos a abonar a los demandados reconvenientes la cantidad de 34.830,41 EUR más los intereses legales desde la interposición de la presente.
- »f) CONDENE a los actores reconvenidos al pago de las costas causadas y que se causen en este procedimiento con ocasión de la presente demanda reconvenicional».

Por auto de 26 de junio de 2012 se admitió la reconvenición y se dio traslado de la misma a la parte demandante inicial, que se opuso a la demanda reconvenicional solicitando su desestimación con imposición de costas a la parte reconveniente.

TERCERO.- Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la juez del mencionado Juzgado dictó sentencia el 27 de marzo de 2013 desestimando íntegramente la demanda inicial con imposición de costas a los demandantes-reconvenidos. Respecto de la reconvenición acordó lo siguiente:

«debo ESTIMAR Y ESTIMO parcialmente la demanda reconvenicional interpuesta por LA ENTIDAD GRANIT CASA S.L representada por el Procurador SR PEDRO RUANO MIGUEL ANGEL contra D.ª Margarita Y D. Cosme representados por la Procuradora Sra. Calvo Soler declarando resuelto el contrato de compraventa de fecha 21 de septiembre de dos mil tres por incumplimiento de las obligaciones de los compradores debiendo quedar en poder de la entidad Granit Casa SL en concepto de indemnización de daños y perjuicios sufridos las cantidades en su día percibidas a cuenta de parte del precio de compra es decir la cantidad de ciento treinta mil euros imponiendo las costas de la reconvenición a la actora reconvenida de acuerdo con el fundamento de derecho tercero».

CUARTO.- Interpuesto por la parte demandante-reconvenida contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el n.º 293/2013 de la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Alicante , esta dictó sentencia el 11 de septiembre de 2013 con el siguiente fallo:

«Estimar el recurso de apelación interpuesto por el/la Procurador/a Don/ña Ana Isabel Navarrete Cano en representación de Don/ña Cosme y Doña Margarita contra la sentencia dictada por el Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º Uno de la ciudad de Denia en fecha 27 de marzo de 2013 y en los autos de los que dimana el presente rollo, y en su consecuencia REVOCAR COMO REVOCAMOS la misma para estimar la demanda formulada frente a la mercantil Granit Costa S.L., y CONDENAR COMO CONDENAMOS a la misma al pago a aquellos de la cantidad de 130.000 euros que por principal se reclaman, más intereses legales desde la fecha de la interposición de la demanda. Se desestima íntegramente la demanda reconvenicional. Se imponen las costas de la primera instancia a la parte demandada tanto por la estimación de la demanda como por la desestimación de la demanda reconvenicional; y sin hacer especial declaración de las costas de esta alzada».

QUINTO.- Contra la sentencia de segunda instancia la parte demandada-reconveniente y apelada, Granit-Casa, S.L., interpuso recurso de casación ante el tribunal sentenciador, amparado en el art. 477.2.3.º LEC y articulado en dos motivos que se introducían con la siguiente formulación:

«PRIMERO.- Mediante este primer motivo de recurso se denuncia que la Sala sentenciadora ha incurrido en infracción del Artículo 1.124 del Código Civil y los Artículos 1.261.1 º, 1.262 , 1.258 del Código Civil en relación con los Artículos 1.445 y 1.450 del Código Civil , así como el Artículo 1.282 del Código Civil y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo contenida en las Sentencias de 10.11.2006 , 7.9.2007 , 10.7.2002 , 2.3.2007 y 14.5.2008 ».

«SEGUNDO.- De manera subsidiaria, se denuncia como segundo motivo de este recurso de casación la infracción y aplicación errónea de la acción de sobre el enriquecimiento injusto y la doctrina del Tribunal Supremo contenido en las Sentencias de 19.2.1999 , 12.6.2009 , 27.6.1998 , 10.11.2006 , 29.2.2008 y 27.10.2006 ».

SEXTO.- Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 1 de julio de 2014, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición solicitando la desestimación del recurso por ausencia de interés casacional y por no concurrir las infracciones normativas alegadas, y la confirmación íntegra de la sentencia recurrida con imposición de costas a la parte recurrente.



SÉPTIMO.- Por providencia de 14 de marzo del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el siguiente día 31, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Marin Castan,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- La mercantil Granit Casa S.L., demandada-reconviniente y apelada, recurre en casación la sentencia de segunda instancia que, revocando la de primera instancia, desestimó su demanda reconventional y estimó la acción de enriquecimiento injusto deducida con carácter subsidiario en la demanda inicial por D. Cosme y D.^a Margarita , condenando a la citada entidad al pago de 130.000 euros más los intereses legales desde la interposición de la demanda.

De los antecedentes del pleito resultan de interés los siguientes datos:

1.- En fecha no determinada del verano del año 2003 D. Cosme y D.^a Margarita contrataron los servicios de la inmobiliaria Granit Casa S.L., sita en Moraira, término municipal de Teulada (Alicante), para la venta de una vivienda de su propiedad.

2.- El día 21 de septiembre de 2003 D. Cosme y D.^a Margarita , como compradores, celebraron con Granit Casa S.L., como vendedora, contrato de compraventa de un terreno con casa sito en la DIRECCION001 , n.º NUM000 , de la Partida DIRECCION000 , área municipal de Teulada, Alicante (finca registral n.º NUM001 del Registro de Javea), con los siguientes pactos y condiciones:

- El precio de la compra era de 650.000 euros, a pagar mediante entrega de un cheque bancario por importe de 130.000 euros y fecha 25 de septiembre de 2003, y el resto el día de la firma de la escritura ante notario, también por cheque bancario (estipulación primera).

- La vendedora retenía la posesión de la casa hasta que los compradores hubieran pagado el precio total de la compraventa. Los compradores no podían vender ni alquilar la finca (estipulación sexta) y solo serían propietarios de la casa «después de haber pagado la suma total del precio» (estipulación tercera).

- La compañía vendedora garantizaba que era la propietaria de la finca o que «estaba autorizada para disponer de ella». En este sentido se indicaba que el vendedor tenía autorización de venta «del propietario, señor Eutimio », de fecha 1 de septiembre de 2003 (condición adicional 1.^a, a)).

- El incumplimiento de las obligaciones financieras por parte del comprador conducía a la cancelación del contrato, y los pagos parciales ya entregados los retendría la vendedora en compensación por los daños y perjuicios derivados del incumplimiento (condición adicional 6.^a).

3.- Los demandantes compradores pagaron a Granit Casa S.L. la suma de 130.000 euros a cuenta del precio de venta de la citada vivienda.

4.- Por escritura de compraventa de 3 de septiembre de 2004, D. Eutimio , D. Fausto y D.^a Virginia , titular de la nuda propiedad de la finca registral NUM001 el primero y del usufructo los otros dos, vendieron a Granit Casa S.L. la nuda propiedad y a los esposos D. Marino y D.^a Clemencia el usufructo vitalicio de la citada finca, por un precio total de 260.000 euros que confesaron recibido.

5.- Los Sres. Margarita Cosme se querellaron contra los Sres. Clemencia Marino y contra los Sres. Fausto Eutimio Virginia por un posible delito de estafa, y en la causa penal seguida por estos hechos el Juzgado de lo Penal n.º 3 de Benidorm dictó sentencia absolutoria de fecha 25 de julio de 2011 , «con expresa reserva de acciones civiles».

6.- El 26 de abril de 2012 los compradores D. Cosme y D.^a Margarita interpusieron la demanda inicial del presente litigio al amparo de los arts. 1261 , 1265 , 1266 y 1300 CC , ejercitando acción de «nulidad/resolución» del contrato de compraventa de 21 de septiembre de 2003 y de restitución de las cantidades entregadas-130.000 euros- razonando, en lo que aquí interesa, que el consentimiento había sido nulo porque se prestó por error inducido por la demandada, quien les prometió vender su casa para pagar la nueva, y con dolo porque el vendedor les manifestó a posteriori que la casa no se podía vender por el precio que habían fijado. Subsidiariamente ejercitaron acción de enriquecimiento injusto alegando que la mercantil demandada había incrementado su patrimonio en el referido importe, pagando 130.000 euros menos en el precio convenido por la compra de la finca a los propietarios.

7.- Granit Casa S.L. se opuso a la demanda alegando, en síntesis, que en ningún momento había sido intención de las partes condicionar el contrato litigioso a que los compradores pudieran a su vez vender la vivienda de



su propiedad para hacer frente al pago del precio pactado; que si no se fijó una fecha determinada para el otorgamiento de la escritura pública fue porque así lo pidieron los compradores; que la decisión de adquirir la vivienda a sus verdaderos propietarios se tomó para evitar que estos zanjaran su relación comercial con la inmobiliaria, decidiendo el administrador de esta entidad, Sr. Marino , la compra de la vivienda con la fórmula de reservar la nuda propiedad a la mercantil y el usufructo a favor de él y de su esposa, la cual también había aportado fondos privativos; que los demandantes habían interpuesto querrela criminal para recuperar su dinero y que en todo el curso de la relación entre las partes había quedado claro que los compradores eran unos meros especuladores, que no tenían intención de pagar pese a que continuamente manifestasen lo contrario y que, en estas circunstancias de incumplimiento de los compradores, la parte vendedora tenía derecho a resolver el contrato reteniendo las sumas anticipadas.

8.- Además, Granit S.L. formuló reconvenición ejercitando acción resolutoria del contrato de compraventa de 21 de septiembre de 2003 al amparo de los arts. 1124 y 1504 CC , por incumplimiento de los compradores al negarse al pago del precio pendiente y al otorgamiento de la escritura, y solicitando una indemnización en concepto de daños y perjuicios, por lucro cesante, de 164.830,41 euros (diferencia entre el precio de mercado de la finca en el año 2003 según valoración pericial, 582.534,41 euros, y el precio actual, 417.704,51 euros), cantidad que entendía debía compensarse con los 130.000 euros percibidos, resultando un saldo a su favor de 34.830,41 euros.

La parte demandante-reconvenida se opuso a la reconvenición. Aunque se aquietó con la resolución contractual, negó que sus consecuencias fuesen las pretendidas de contrario, al considerar que ningún perjuicio había sufrido la inmobiliaria por el que debiera ser resarcida, y menos aún por dicho importe.

9.- La sentencia de primera instancia desestimó la demanda inicial y estimó parcialmente la reconvenición. Sus fundamentos, en síntesis y en lo que aquí interesa, fueron los siguientes: a) que entre las partes se había celebrado un contrato de arrendamiento de servicios por la que la inmobiliaria se encargaba, dentro de su actividad empresarial, tanto de buscar una vivienda para los demandantes-compradores como de vender el inmueble propiedad de estos, tratándose de contratos independientes; b) que no procedía estimar la acción de nulidad porque los compradores prestaron válidamente su consentimiento, no incurriendo en error vicio pues la demandada vendió el inmueble como apoderada de los propietarios, aplazándose el pago del precio al carecer los compradores de fondos suficientes, que esperaban obtener de financiación ajena o con la venta de la vivienda de su propiedad -resultado al que no se había obligado la inmobiliaria demandada-, sin que en ningún caso esta les hiciera creer que la venta por ellos pretendida era viable, habiendo quedado probado que los demandantes- reconvenidos, cuando compraron, aceptaban la posibilidad de que no pudieran vender previa o posteriormente su propiedad, pese a lo cual quisieron adquirir únicamente porque les interesaba hacerlo; c) que tampoco procedía estimar la acción de enriquecimiento injusto, ya que existió causa justificativa del traspaso patrimonial en la medida en que el dinero entregado a Granit Casa S.L. lo fue en concepto de pago de parte del precio de venta del inmueble conforme al contrato de septiembre de 2003, de tal forma que no concurría el requisito de un injustificado empobrecimiento patrimonial de los demandantes-reconvenidos asociado a un enriquecimiento de la demandada-reconviniente, porque el traspaso tuvo su causa y fundamento en el contrato; d) en cuanto a la acción resolutoria ejercitada por la entidad demandada-reconviniente, no cabía cuestionar el cumplimiento de sus obligaciones por esta ni el incumplimiento de los demandantes- reconvenidos, que fueron quienes no abonaron el precio total y admitieron y asumieron que no podían pagarlo, no estándose ante un caso de imposibilidad sobrevenida; e) que como efecto de dicha resolución procedía indemnizar a la mercantil Granit S.L., si bien no con arreglo a lo solicitado en la demanda reconvenicional sino conforme a lo expresamente estipulado en la cláusula penal, según la cual la vendedora podía retener las cantidades anticipadas a cuenta del precio (130.000 euros).

10.- La sentencia de segunda instancia, estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por la parte compradora demandante-reconvenida, estimó su demanda en cuanto a la acción de enriquecimiento injusto formulada con carácter subsidiario, condenando a Granit Casa S.L. al pago de 130.000 euros, y desestimó la reconvenición. Sus razones son, en síntesis, las siguientes: a) el objeto del pleito comprende una acción de nulidad de contrato de compraventa deducida por los compradores, por vicios del consentimiento (error y dolo), y una subsidiaria de enriquecimiento injusto, así como una acción resolutoria deducida por la parte vendedora demandada mediante reconvenición, que también interesaba una indemnización por importe de 34.830,41 euros (diferencia entre la cuantía de los daños sufridos, 164.830,41 euros, y la suma de 130.000 euros que debía devolver); b) la compraventa solo surtió efectos entre los compradores y el dueño de la finca vendida, D. Eutimio , pues aun cuando en el contrato se dijera que la inmobiliaria era la «propietaria de la propiedad», dicha mercantil solo tenía autorización para vender por cuenta del Sr. Eutimio ; c) concurren todos los elementos esenciales del contrato de compraventa, lo que excluía la pretensión de nulidad interesada en la demanda; d) por ser la entidad Granit Casa, S.L. ajena a los efectos del contrato, debe apreciarse su falta de legitimación pasiva respecto de la acción de nulidad ejercitada y su falta de legitimación activa para interesar la



resolución contractual; e) sí procede afirmar, en cambio, la legitimación pasiva de la citada mercantil respecto de la acción subsidiaria de enriquecimiento injusto ejercitada en la demanda inicial, que debe ser estimada desde el momento en que dicha mercantil recibió 130.000 euros y los empleó en una segunda operación inmobiliaria que solamente a ella beneficiaba.

11.- Contra la sentencia de segunda instancia la demandada inicial y demandante reconvenional Granit Casa S.L. ha interpuesto recurso de casación al amparo del art. 477.2.3.º LEC y articulado en dos motivos.

SEGUNDO .- El motivo primero se funda en infracción de los arts. 1124 , 1261-1 .º, 1262 y 1258 CC en relación con los arts. 1445 y 1450 CC , así como del art. 1282 CC y de la jurisprudencia contenida en SSTS de 10 de noviembre de 2006 , 7 de septiembre de 2007 , 10 de julio de 2002 , 2 de marzo de 2007 y 14 de mayo de 2008 .

En síntesis, sostiene la parte recurrente que la sentencia recurrida interpretó erróneamente el contrato de compraventa celebrado el 21 de septiembre de 2003 y que, como consecuencia de ello, también infringió el art. 1124 CC al impedirle ejercer su facultad resolutoria. Según se alega, el error de base habría consistido en negar a la recurrente la condición de parte en el contrato de compraventa por entender que no actuaba como vendedora del inmueble sino como mero intermediario o como representante del auténtico vendedor y propietario, cuando en su opinión sí que actuó como vendedor y con ese carácter aparecía mencionada expresamente en el contrato (con cita de la sentencia 228/2016, de 2 de marzo), aunque en el momento de suscribirlo no fuera propietaria del inmueble objeto del mismo (con cita de la sentencia 928/2007, de 7 de septiembre , en cuanto a la validez de la venta de cosa ajena). Alega, además, que incluso de haber actuado como mandatario, el que lo hace en nombre propio queda directamente obligado con la parte con quien contrata (sentencia 1128/2006, de 10 de noviembre). Esta condición de parte vendedora entiende la recurrente que la legitimaba para ejercitar la facultad resolutoria comprendida en el art. 1124 CC (con cita de la sentencia 418/2008, de 14 de mayo), dado que los compradores, ahora recurridos, se negaron a pagar el precio de la compraventa, incumpliendo así sus obligaciones. Sobre la base de que la recurrente fue parte en el contrato, en cuanto vendedora del inmueble, se alega que de la prueba practicada resulta que sufrió un perjuicio patrimonial efectivo de 164.830,41 euros por la depreciación de la vivienda, debiendo estimarse la resolución de contrato interesada y el pago de los daños y perjuicios causados (con cita de la sentencia 1335/2006, de 12 de diciembre , sobre la facultad de moderación de la penalización pactada) que, en todo caso, deben calcularse en la cantidad de 130.000 euros prevista como pena convencional con la que la recurrente se conformó en primera instancia.

La parte demandante se ha opuesto al recurso tanto por ausencia de interés casacional, al discutirse únicamente la valoración probatoria, como por no concurrir las infracciones sustantivas que se alegan. En concreto, respecto del motivo primero alega, en síntesis, que es acertada la interpretación contractual de que la recurrente actuó como mediadora; que en todo caso la actuación de Granit Casa, S.L. para resolver el contrato exigiría la de sus socios y administradores, los Sres. Clemencia Marino ; que en este caso hubo doble venta del mismo inmueble (primero, actuando como mediadora de los Sres. Fausto Eutimio Virginia , Granit Casa, S.L. vendió la vivienda a los recurridos, y, luego, adquirió la vivienda para sí y sus socios, los Sres. Clemencia Marino , con el dinero de los recurridos); que, si como sostiene la recurrente, era ya propietaria de la vivienda, entonces no tenía necesidad de comprarla después; y en fin, que carecía de legitimación para instar la resolución y retener la suma reclamada, porque no se pactó fecha de entrega del segundo pago y porque ningún perjuicio le ocasionó este negocio jurídico dado que el único desplazamiento patrimonial acreditado fue el que se hizo a su favor (con el pago por los compradores de 130.000 euros a cuenta del precio total).

TERCERO.- El motivo primero ha de ser desestimado por las siguientes razones:

1.ª) Acumula en la cita de normas infringidas una serie de preceptos del Código Civil de contenido heterogéneo como son los arts. 1124 (resolución de los contratos por incumplimiento), 1258 (perfección de los contratos y consecuencias), 1261 y 1262 (elementos esenciales del contrato y formación del consentimiento), 1445 y 1450 (concepto del contrato de compraventa y perfección del mismo) y 1282 (interpretación del contrato atendiendo a los actos de los contratantes), faltando así a la claridad y precisión exigibles en todo motivo de casación (sentencias 503/2015, de 21 de septiembre , y 373/2015, de 26 de junio).

2.ª) Impugna la interpretación del contrato hecha por el tribunal sentenciador sin dedicar un motivo específico y previo a ello y, sobre todo, silenciando el contenido de las cláusulas que no convienen a sus intereses, como es el de la condición adicional 1ª-a) en la que, pese a decirse que la hoy recurrente «es la propietaria de la propiedad en cuestión, o autorizada para disponer», se añade en seguida que «el vendedor tiene una autorización de venta con la fecha 1.09.2003 del propietario, señor Virginia ».

3.ª) En consecuencia, la interpretación del tribunal sentenciador de que el contrato de compraventa se celebró entre los demandantes-reconvenidos, como compradores, y el Sr. Virginia , como vendedor representado por la hoy recurrente, no solo nada tiene de ilógica, irracional o arbitraria, únicos casos en los que cabe revisar



la interpretación contractual en casación, sino que se ajusta al propio contenido del contrato considerado en su integridad.

4.ª) En suma, la sentencia recurrida no niega la validez de la venta de cosa ajena en nuestro Código Civil, sino que resuelve el litigio desde la perspectiva de lo que verdaderamente se hizo constar en el contrato, determinante de la falta de legitimación pasiva de la hoy recurrente para soportar la acción de nulidad o resolución del contrato ejercitada por los compradores y de su falta de legitimación activa para pedir la resolución del mismo contrato por incumplimiento de los compradores.

CUARTO.- El motivo segundo se funda en «infracción y aplicación errónea de la acción sobre el enriquecimiento injusto» y de la doctrina del Tribunal Supremo contenida en las sentencias 121/1999, de 19 de febrero , 402/2009, de 12 de junio , 620/1998, de 27 de junio , 1128/2006, de 10 de noviembre , 162/2008, de 29 de febrero , y 1074/2006, de 27 de octubre .

En su desarrollo argumental se alega, en síntesis, que la estimación de la acción de enriquecimiento injusto por la sentencia impugnada viola el principio de subsidiariedad por cuanto dicha acción no es operativa cuando los recurridos podían haber ejercitado acciones específicas para conseguir la devolución del pago entregado a cuenta, tales como la de nulidad y resolución del contrato contra el vendedor o propietario original, de tal manera que, existiendo estas acciones prioritarias, la de enriquecimiento injusto quedaría como remedio residual, subsidiario en defecto de acciones específicas (en este sentido cita las sentencias 121/1999, de 19 de febrero , y 402/2009, 12 de junio). Además entiende la recurrente que, puesto que la sentencia recurrida consideró que la recurrente intervino como intermediario inmobiliario, respetando los límites del mandato, en tal situación la parte compradora carecía de acción directa frente a tal mandatario y este de legitimación pasiva para ser demandado (art. 1725 CC), correspondiendo dicha legitimación pasiva únicamente a los propietarios y vendedores en su calidad de mandantes (con cita de las sentencias 620/1998, de 27 de junio , y 1128/2006, de 10 de noviembre). Añade, por último, que en este caso no concurre el requisito de la existencia de un enriquecimiento patrimonial injustificado en el patrimonio de la recurrente (al que se refieren las dos últimas sentencias que invoca), por cuanto consta probado que la misma hizo entrega del importe recibido por los recurridos a los originales propietarios.

En su oposición la parte recurrida alega, en síntesis, que la recurrente, intermediaria del vendedor, se apropió del dinero de los compradores utilizándolo en su propio beneficio en la compraventa otorgada en escritura pública de 3 de septiembre de 2004, en virtud de la cual el inmueble pasó a ser la vivienda del matrimonio Clemencia Marino .

QUINTO.- En relación con la acción de enriquecimiento injusto, tiene declarado esta Sala (además de las citadas, sentencias 387/2015, de 29 de junio , 467/2012, de 19 de julio , 295/2012, de 17 de mayo , 859/2011, de 7 de diciembre , 887/2011, de 25 de noviembre , y 529/2010, de 23 de julio , entre las más recientes), que dicha institución, arraigada en la jurisprudencia desde Las Partidas como principio general del derecho, tiene su razón jurídica en la atribución patrimonial no justificada, de tal manera que, como declara el § 812 del BBG alemán, «quien obtiene algo sin causa jurídica por la prestación de otro o de cualquier otra forma a costa del mismo, está obligado para con él a la restitución».

Por tanto, analizando sus presupuestos, la jurisprudencia ha declarado con reiteración (sentencia 887/2011, de 25 de noviembre , con cita de la 529/2010, de 23 de julio) que «los requisitos para apreciar una situación de injusto enriquecimiento son, en primer lugar, el enriquecimiento de una persona, como incremento patrimonial; en segundo lugar, el correlativo empobrecimiento de la otra parte, como pérdida o perjuicio patrimonial; en tercer lugar, inexistencia de causa que justifique la atribución patrimonial del enriquecido, supuesto que no se da cuando media una relación jurídica que la fundamente: carácter de subsidiariedad que se ha destacado jurisprudencialmente (así, sentencias de 4 de noviembre de 2004 y 24 de junio de 2010 , que cita otras anteriores). La misma sentencia sostiene que el enriquecimiento sin causa supone una subsidiariedad que implica la falta de causa que justifique la atribución patrimonial y si ésta se ha hecho a plena voluntad y a sabiendas por el autor, no puede luego ampararse en una falta de causa».

Como también recuerda la sentencia 162/2008, 29 de febrero , no cabe apreciar enriquecimiento injusto cuando el beneficio patrimonial de una de las partes es consecuencia de pactos libremente asumidos, debiendo exigirse para considerar un enriquecimiento como ilícito e improcedente que el mismo carezca absolutamente de toda razón jurídica, es decir, que no concorra justa causa, entendiéndose por tal una situación que autorice el beneficio obtenido, sea porque existe una norma que lo legitima, sea porque ha mediado un negocio jurídico válido y eficaz. Según una de las últimas sentencias de esta Sala que analiza en profundidad esta figura «[n]o hay tal falta de causa cuando la atribución patrimonial corresponde a una relación jurídica patrimonial o a un precepto legal, pues cuando existe un contrato válido o cuando el legislador, por



razones de interés social, tolera consecuencias en casos concretos, no puede sostenerse que los beneficiados indirectamente por ella se enriquezcan injustamente» (sentencia 387/2015, de 29 de junio).

Además, la jurisprudencia mantiene el requisito de la subsidiariedad de la acción por enriquecimiento injusto. En este sentido, y además de las citadas por la recurrente, la sentencia 859/2011, de 7 de diciembre , analiza los diferentes criterios doctrinales al respecto, decantándose por entender, citando la sentencia 159/2007, de 22 de febrero , que «solo cabe acudir a la aplicación de la doctrina del enriquecimiento injusto en defecto de acciones específicas, como remedio residual o subsidiario, "pues si existen acciones específicas, estas son las que deben ser ejercitadas y 'ni su fracaso ni su falta de ejercicio' legitiman para el ejercicio de la acción de enriquecimiento legitiman para el ejercicio de la acción de enriquecimiento, como se dice en las sentencias de 19 de febrero de 1999 o de 28 de febrero de 2003 , que recogen una amplia doctrina, si bien se ha de destacar que otras sentencias sientan un criterio distinto, como la ya citada de 19 de marzo de 1993 , y las de 14 de diciembre de 1994 , 18 de diciembre de 1996 , 5 de marzo de 1997 , si bien como ha señalado la sentencia de 19 de febrero de 1999 , la negación de la subsidiariedad constituye en tales decisiones un obiter dictum". Y las sentencias de 4-6-07 , 30-4-07 , 19-5-06 , 3-1-06 y 21-10-05 mantienen igualmente el requisito de la subsidiariedad, declarando la de 2006 que solo puede acudirse a la acción por enriquecimiento injusto cuando no exista una acción que concreta y específicamente se otorgue por el legislador para remedio de un hipotético enriquecimiento sin causa».

SEXTO.- En aplicación de esta doctrina el motivo debe ser desestimado por las siguientes razones:

1.ª) Ha de partirse de la interpretación realizada en apelación, ratificada por esta Sala al desestimar el motivo precedente, según la cual en el contrato de compraventa celebrado el 21 de septiembre de 2013 la inmobiliaria Granit Casa, S.L. no actuó como parte vendedora sino como representante del vendedor y por cuenta de este, mientras que, por el contrario, en el contrato celebrado mediante escritura pública el 3 de septiembre de 2004 actuó en su propio nombre e interés.

2.ª) En tales circunstancias, las alegaciones de la recurrente referentes a la inexistencia de un desplazamiento patrimonial injustificado no se sostienen, porque se fundan en considerar justa causa del mismo el contrato de compraventa de 21 de septiembre de 2013, dando por sentado que actuó como vendedora y que esto la autorizaba a integrar esa suma en su patrimonio, cuando, por el contrario, intervino representando al vendedor en virtud del mandato de venta conferido. La consecuencia que se desprende de ello es que, al recibir como mediadora el pago anticipado de una parte del precio de la compraventa (130.000 euros), estaba obligada a conservar o entregar dicha suma a la parte vendedora por cuya cuenta actuaba, sin que, como con acierto entiende la sentencia recurrida, existiera razón o justa causa, legal o contractual, que le permitiera hacerla suya o que la facultara para disponer de ella a su voluntad en un segundo negocio destinado a adquirir el inmueble para sí y para sus socios-administradores.

3.ª) Lo mismo que, por lo antes dicho, no puede aceptarse que existiera una justa causa que legitimara a la parte recurrente para incrementar su patrimonio con esa suma recibida de los compradores en concepto de pago de parte del precio, tampoco puede aceptarse que la parte compradora tuviera otras acciones específicas que debiera haber agotado con preferencia a la de enriquecimiento injusto. En realidad, se reclama contra Granit Casa, S.L. por ser quien incorporó a su patrimonio la cantidad anticipada a cuenta del precio de una compraventa en la que medió, a fin de utilizarla después en un segundo contrato de compraventa (escritura pública de 3 de septiembre de 2004) en su propio y exclusivo beneficio. En esta tesitura, es evidente que la parte compradora demandante no tenía acción alguna contra los verdaderos dueños, que -según admite la propia recurrente- nada recibieron en concepto de precio por el primer contrato y solo lo hicieron por razón de este segundo contrato en el que los demandantes-reconvenidos no fueron parte.

SÉPTIMO.- Conforme al art. 398.1 en relación con el art. 394.1, ambos de la LEC , procede imponer las costas a la parte recurrente, que además, conforme a la d. adicional 15.ª.9 LOPJ , perderá el depósito constituido.

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

FALLAMOS

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por la demandada-reconviniente Granit Casa, S.L. contra la sentencia dictada el 11 de septiembre de 2013 por la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Alicante en el recurso de apelación n.º 293/2013 .

2.º- Confirmar la sentencia recurrida.

3.º- E imponer las costas a la parte recurrente, que además perderá el depósito constituido.



Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos

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. Ignacio Sancho Gargallo Francisco Javier Orduña Moreno Rafael Saraza Jimena. Pedro Jose Vela Torres. Firmada y rubricada. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Marin Castan, 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ