

Id Cendoj: 28079110012010100694
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
 Sede: Madrid
 Sección: 1
 Nº de Recurso: 360/2007
 Nº de Resolución: 762/2010
 Procedimiento: Casación
 Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER
 Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x COMISIÓN x
- x PRESCRIPCIÓN x
- x RECONVENCIÓN x
- x CONTRATO DE COMPRAVENTA x

Resumen:

Comisión por intermediación en la venta de determinados inmuebles. Prescripción.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintidós de Noviembre de dos mil diez.

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 Novena de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 152/06 , seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 19 de Valencia; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de la entidad **Centro Inmobiliario del Principado de Asturias, S.L.** , representada ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Alberto Hidalgo Martínez; siendo parte recurrida **Mutualidad General de Previsión del Hogar Divina Pastora, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija**, representada por el Procurador de los Tribunales don Pablo Oterino Menéndez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de Centro Inmobiliario del Principado de Asturias, S.L contra Mutualidad General de Previsión del Hogar Divina Pastora, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija.

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se *"... sirva dictar sentencia por la que se declare: 1º) Que la Mutualidad General de Previsión del Hogar Divina Pastora, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija adeuda y debe abonar la cantidad líquida, vencida y exigible de 175.687,85 euros más los intereses legales de dicha suma, deducido el IVA., que hasta la interposición de la presente demanda ascienden a 1.410,81 euros, y los que correspondan en fase de ejecución de sentencia; Y en su virtud, se condene al demandado: 1º) A estar y pasar por la anterior declaración; 2º) Al pago a mi principal de la cantidad de 175.687,85 euros, más el pago de los intereses legales correspondientes, que ascienden al día de la fecha de la demanda a 1.410,81 euros; 3º) Al abono de las costas del presente proceso."*

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, en definitiva, *"... se sirva dictar sentencia que desestimando íntegramente la demanda interpuesta, en autos 152/2006 por Centro Inmobiliario del Principado de Asturias S.L. sobre reclamación de cantidad declare que la reclamación se hallaba prescrita, o bien subsidiariamente que el contrato que unía a la sociedad actora con la demandada, no contemplaba el pago de comisiones si la venta no llegaba a formalizarse en escritura pública, por lo que no procede el pago de honorarios algunos*

o bien subsidiariamente que no procede el abono de los honorarios al no haber cumplido el agente con las funciones inherentes a su condición de mediador, al no poner de manifiesto las condiciones físicas y jurídicas con anterioridad a la firma de contratos y declare igualmente no haber lugar al abono de cantidad alguna ni en concepto de comisiones ni corretaje ni en ningún otro concepto, todo ello con expresa imposición de costas a la parte actora." Al tiempo que formulaba reconvencción, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado: "... se sirva dictar sentencia que estimando íntegramente la reconvencción formulada, en estos autos 152/2006 condene a la sociedad actora reconvenida Centro Inmobiliario del Principado de Asturias S.L. al pago de la cantidad de Doce Mil Quinientos Cuarenta y Nueve Euros con Trece Céntimos 12.549,13 # euros que percibió indebidamente al no ejecutarse la venta convenida, todo ello con expresa imposición de costas a la parte actora, con más sus intereses desde la fecha del acta notarial en la que se reclamó su pago en 13 de octubre de 2005."

3.- Dado traslado de la reconvencción a la parte actora, por la representación de la misma se contestó, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó aplicables, y terminó suplicando al Juzgado que *"... se dicte sentencia en la que con íntegra estimación de la demanda, y desestimando íntegramente la demanda reconvenccional, condene a la demandada al pago de cuantas responsabilidades se pretenden en la demanda rectora de estos autos, y asimismo absuelva a la actora y reconvenida de cuantas pretensiones se deducen en la demanda reconvenccional, condenando a ésta al pago de todas las costas causadas."*

4.- Convocadas las partes a la audiencia previa, practicada la prueba y evacuado el trámite de conclusiones quedó el procedimiento visto para sentencia.

5- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 30 de junio de 2006 , cuya parte dispositiva es como sigue: *"FALLO: Desestimando la demanda interpuesta por D. Francisco Javier Frexes Castrillo, Procurador de los Tribunales, actuando en nombre y representación de Centro Inmobiliario, contra Mutua Divina Pastora; y desestimando la demanda reconvenccional articulada por D^a Rocío Calatayud Barona, actuando en nombre y representación de Mutua Divina Pastor, contra Centro Inmobiliario: I. Debo absolver y absuelvo a Mutua Divina Pastora de las pretensiones de Centro Inmobiliario.- II. Debo absolver y absuelvo a Centro Inmobiliario de las pretensiones reconvenccionales de Mutua Divina Pastora.- III. Debo condenar y condeno a Centro Inmobiliario al pago de las costas originadas en esta instancia a Mutua Divina Pastora por la acción de la demanda inicial.- IV. Y debo condenar y condeno a Mutua Divina Pastora al pago de las costas originadas en esta instancia a Centro Inmobiliario por la acción de la demanda reconvenccional."*

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación Centro Inmobiliario del Principado de Asturias S.L., y sustanciada la alzada, la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 16 de enero de 2007 , cuyo Fallo es como sigue: *"Estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal del Centro Inmobiliario del Principado de Asturias SL, y desestimando a un tiempo la impugnación formulada por la representación procesal de la Mutualidad General de Previsión del Hogar Divina Pastora, ambos contra la sentencia de fecha 30 de junio de 2006, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 19 de Valencia en autos de juicio ordinario nº 152/06, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 19 de Valencia en autos de juicio ordinario nº 152/06, revocamos parcialmente dicha resolución, y en su lugar: A) Desestimando la demanda inicial de las actuaciones, absolvemos a la demandada, Mutualidad General de Previsión del Hogar Divina Pastora, de las pretensiones contra la misma formuladas en aquella, sin hacer expresa imposición respecto de las costas causadas en la primera instancia por razón de dicha demanda.- B) Desestimando la demanda reconvenccional formulada de contrario, absolvemos a la demandante-reconvenida, Centro Inmobiliario del Principado de Asturias SL, de las pretensiones contra la misma formuladas en dicha reconvencción, con expresa imposición de las costas causadas en la primera instancia por mor de dicha demanda reconvenccional a la parte reconviniente, Mutualidad General de Previsión del Hogar Divina Pastora.- C) No se hace expresa imposición de las costas causadas en la alzada por el recurso de apelación y se imponen a la parte impugnante de la sentencia, Mutualidad General de Previsión del Hogar Divina Pastora, las costas causadas en esta segunda instancia por razón de su impugnación."*

TERCERO.- El Procurador don Francisco Javier Frexes Castrillo, en nombre y representación de Centro Inmobiliario del Principado de Asturias S.L., formalizó recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Valencia, al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.2.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, fundado en dos motivos, ambos por infracción de lo dispuesto en los artículos 1964 y 1967-1º del Código Civil.

CUARTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 3 de febrero de 2009 por el que se acordó la admisión del recurso, así como que se diera traslado del mismo a la parte recurrida, Mutualidad General de

Previsión del Hogar Divina Pastora, que se opuso a su estimación por escrito bajo representación del Procurador don Pablo Oterino Menéndez.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 3 de noviembre de 2010, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La entidad Centro Inmobiliario Principado de Asturias S.L. formuló en su día demanda de juicio ordinario contra la Mutualidad General de Previsión del Hogar Divina Pastora en reclamación del pago de comisión por su intermediación en la venta de determinados inmuebles, reclamándole por tal concepto la cantidad de 175.687,85 euros, más los intereses legales correspondientes que, a la fecha de presentación de la demanda, fijaba en 1.410,81 euros, interesando igualmente la condena en costas de la parte demandada.

La demandada se opuso a dicha pretensión y además formuló reconvencción interesando que se condenara a la actora a reintegrarle la cantidad de 12.549,13 euros correspondiente a la parte de comisión indebidamente percibida al haber sido resuelto el negocio jurídico que la generó. Seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 19 de Valencia dictó sentencia de fecha 30 de junio de 2006 por la cual desestimó la demanda y la reconvencción condenando en costas a cada una de las partes que las habían formulado.

Ambas partes recurrieron en apelación y la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 9ª) dictó nueva sentencia de fecha 16 de enero de 2007 , que estimó el recurso de la actora a los solos efectos de suprimir la condena en costas de primera instancia a dicha parte declarando no haber lugar a especial pronunciamiento sobre las costas causadas por la demanda, manteniendo el resto de los pronunciamientos de la sentencia de primera instancia.

Contra dicha sentencia ha recurrido en casación la parte demandante Centro Inmobiliario Principado de Asturias S.L.

SEGUNDO.- Habiendo quedado firme el pronunciamiento de instancia sobre la desestimación de la acción reconvenccional formulada por la demandada Mutualidad General de Previsión del Hogar Divina Pastora -en cuanto ésta no se ha constituido en parte recurrente- únicamente queda como objeto del presente recurso la desestimación de la demanda que se reitera en ambas instancias al entender tanto el Juzgado de Primera Instancia como la Audiencia que la acción se había ejercido una vez prescrita.

La Audiencia razona en el sentido de que la reclamación de cantidad formulada por la demandante Centro Inmobiliario Principado de Asturias S.L. se refiere al encargo verbal que le había realizado la Mutualidad demandada para la mediación en orden a llevar a cabo la venta de determinadas parcelas en la provincia de Málaga; de modo que, al haber sido suscrito el contrato de compraventa en fecha 2 de febrero de 2001 e interpuesta la demanda en fecha 4 de noviembre de 2006, sin que la parte actora acreditara circunstancia alguna que pudiera dar lugar a interrupción de la prescripción, la misma se había producido por aplicación del plazo de tres años previstos en el *artículo 1967-1º del Código Civil* , en cuanto cabe incluir en la expresión "agentes" a que se refiere dicha norma a los agentes de la propiedad inmobiliaria.

TERCERO.- Los dos motivos del recurso, que coinciden en denunciar la infracción de lo dispuesto en los *artículos 1964 y 1967-1º del Código Civil* , han de ser desestimados, ya que esta Sala ha declarado la aplicación a la reclamación de comisiones formulada por los agentes de la propiedad inmobiliaria del plazo trienal previsto en el *nº 1º del citado artículo 1967 del Código Civil* .

Ya lo daba por supuesto la sentencia de 27 de febrero de 1997 y lo reiteran las más recientes de 22 de enero de 2007 , 25 de febrero y 15 de octubre de 2009 .

La sentencia de 22 enero 2007 establece claramente la aplicación de dicho plazo trienal de prescripción a las relaciones jurídicas de agencia. La de 25 febrero 2009, citando las anteriores de 18 abril 1967 y 22 enero 2007, confirma «*la inclusión en la expresión genérica del artículo 1967-1º ("agente ") a todos los que tienen por oficio gestionar negocios ajenos, con independencia por tanto, ha de entenderse, de si se desempeña tal función con carácter esporádico o de forma estable, justificando tal interpretación del precepto controvertido en virtud del precedente representado por el artículo 1972-3º del Proyecto de Código*

Civil de 1851 , que se refería a "la obligación de pagar: a los agentes de negocios, sus salarios"». De la doctrina anterior se deriva que dicha inclusión lo es con independencia de si se desempeña tal función con carácter esporádico o de forma estable».

Por último, la sentencia de 15 de octubre de 2009 , con cita de la doctrina sentada por las dos anteriores, vuelve a declarar que las acciones de reclamación por parte de los agentes prescriben en el plazo trienal que establece el *artículo 1967 del Código Civil, por ser aplicable su regla 1ª* .

CUARTO.- Procede por ello la desestimación del recurso y la condena en costas del mismo a la parte recurrente (*artículo 398.1 en relación con el 394.1 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 la representación procesal de **Centro Inmobiliario del Principado de Asturias S.L.**, contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 9ª) de fecha 16 de enero de 2007 en Rollo de Apelación nº 745/06 , dimanante de autos de juicio ordinario número 152/06 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 19 de dicha ciudad , en virtud de demanda interpuesta por dicha recurrente contra **Mutualidad General de Previsión del Hogar Divina Pastora**, la cual **confirmamos** con imposición a la parte recurrente de las costas del presente recurso

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.- Jesus Corbal Fernandez.- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Antonio Salas Carceller** , 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.