



Roj: STS 7676/2012
Id Cendoj: 28079110012012100673
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 212/2010
Nº de Resolución: 667/2012
Procedimiento: Casación
Ponente: IGNACIO SANCHO GARGALLO
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a catorce de Noviembre de dos mil doce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, sección 3ª, como consecuencia de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de La Laguna.

El recurso fue interpuesto por las entidades Properties Broker International S.L. y Jedecan Inversiones S.L., representadas por la procuradora Dª. María Jesús Ruiz Esteban.

Es parte recurrida la entidad Salvador Hermanos Construcciones S.A., representada por el procurador D. Luis Pozas Osset.

ANTECEDENTES DE HECHO

Tramitación en primera instancia

1. La procuradora Dª. Elena Lara Rodríguez, en nombre y representación de las entidades Properties Broker International S.L. y Jedecan Inversiones, S.L., interpuso demanda de juicio ordinario ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de La Laguna, para que se dictase sentencia:

"por la que se condene a Salvador Hermanos Construcciones S.A. a pagar a mis mandantes las cantidades siguientes:

1. La cantidad de veintiún mil doscientos treinta y un euros (21.231 #) que resta por liquidar en concepto de comisión por la venta de la parcela señalada con el nº 3 de la Manzana 7 del Plan Parcial El Mojón, en Los Cristianos (Arona).

2. La cantidad de doscientos ocho mil setecientos diecinueve euros (208.719 #) en concepto de comisión por la venta de la parcela señalada 1 de la Manzana 19 del Plan Parcial El Mojón, en Los Cristianos (Arona).

Todo lo cual haría un total de doscientos veintinueve mil novecientos cincuenta euros (229.950 #), en concepto de principal.

3. La cantidad que devengue la expresada cantidad en concepto de interés legal, desde el día de hoy hasta su efectivo pago;

4. Las costas causadas y que se causen en este procedimiento."

2. La procuradora Dª. Lidia Lorenzo Vergara, en representación de la entidad Salvador Hermanos Construcciones, S.A., contestó a la demanda y suplicó al Juzgado dictase sentencia:

"desestimatoria de la demanda interpuesta por Properties Broker International, S.L. y Jedecan Inversiones, S.L., con expresa imposición de costas a éstas."

3. El Juez de Primera Instancia núm. 3 de La Laguna dictó Sentencia con fecha 10 de diciembre de 2008 , con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO: Que debo desestimar y desestimo la demanda presentada por las entidades Properties Broker International S.L. y Jedecan Inversiones S.L. contra la entidad Salvador Hermanos Construcciones S.A. con absolución de todos los pedimentos de contrario. Se condena en costas a la parte actora."

Tramitación en segunda instancia

4. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de las entidades Properties Broker International S.L. y Jedecan Inversiones, S.L.

La resolución de este recurso correspondió a la sección 3ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, mediante Sentencia de fecha 27 de noviembre de 2009, cuya parte dispositiva es como sigue:

"FALLAMOS: 1º.- Desestimar el recurso de apelación formulado por la Procuradora Dª. Elena Lara Rodríguez en nombre y representación de Properties Broker International S.L., y Jedecan Inversiones S.L.

2º.- Confirmar la sentencia dictada el 10 de diciembre de 2008 por el Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de La Laguna en Autos de Juicio Ordinario nº 428/2007.

3º.- Condenar al recurrente al pago de las costas de esta alzada."

Interposición y tramitación del recurso de casación

5. La procuradora Dª. María Eugenia Beltrán Gutiérrez, en representación de las entidades Properties Broker International S.L. y Jedecan Inversiones, S.L., interpuso recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, sección 3ª.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"1º) Infracción del art. 1255 del Código Civil y de la Jurisprudencia relativa a los contratos de mediación o corretaje.

2º) Infracción por inaplicación de los arts. 1709, 1710, 1711 y 1712 del Código Civil.

3º) Infracción por inaplicación del art. 1282 del Código Civil.

4º) Infracción del art. 1256 del Código Civil.

5º) Infracción del art. 1258 del Código Civil."

6. Por Providencia de fecha 27 de enero de 2010, la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, sección 3ª, tuvo por interpuesto el recurso de casación mencionado, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.

7. Recibidas las actuaciones en esta Sala, comparecen como parte recurrente las entidades Properties Broker International S.L. y Jedecan Inversiones S.L., representadas por la procuradora Dª. María Jesús Ruiz Esteban; y como parte recurrida la entidad Salvador Hermanos Construcciones S.A., representada por el procurador D. Luis Pozas Osset.

8. Esta Sala dictó Auto de fecha 21 de septiembre de 2010, cuya parte dispositiva es como sigue:

"ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN, interpuesto por la representación procesal de "PROPERTIES BROKER INTERNATIONAL, S.L." y "JEDECAN INVERSIONES, S.L.", contra la Sentencia dictada, con fecha 27 de noviembre de 2009, por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (Sección Tercera), en el rollo de apelación nº 672/2009, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 428/2007 del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de La Laguna."

9. Dado traslado, la representación procesal de la entidad Salvador Hermanos Construcciones, S.A., presentó escrito de oposición al recurso formulado de contrario.

10. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 18 de octubre de 2012, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Ignacio Sancho Gargallo**,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Resumen de antecedentes

1. La parte actora, Properties Broker International, S.L. y Jedecan Inversiones S.L., alegaba en su demanda que bajo su mediación la entidad demandada, Salvador Hermanos Construcciones, SA., vendió dos

parcelas (la nº NUM000 de la manzana 7 del Plan Parcial El Mojón, y la nº NUM001 de la manzana 19 del mismo Plan Parcial El Mojón) a la entidad Residencial El Mojón, S.L., en julio de 2006. Añade que ha cobrado la comisión correspondiente a la parcela 3 de la manzana 7 (en adelante, parcela NUM000), aunque resta una pequeña cantidad, pero la demandada le niega la comisión correspondiente a la parcela NUM001 de la manzana 19 (en adelante, parcela NUM001).

La sentencia dictada en primera instancia considera que no ha quedado acreditado que las actoras, a través de sus respectivos administradores (Edmundo y Franco), hubieran intermediado en la venta de la parcela NUM001, razón por la cual desestima la reclamación de la comisión.

En segunda instancia, la Audiencia, que desestima el recurso de apelación, declara probado que: i) Edmundo y Franco mediaron en la venta de la parcela NUM000, a favor del Obdulio, quien no llegó a formalizar la compraventa, pero puso en contacto a quien finalmente compró la parcela, el Sr. Sixto, a través de la reseñada sociedad Residencial El Mojón, S.L., en julio de 2006; ii) Don. Sixto mostró su interés por comprar otra segunda parcela, y se puso directamente de acuerdo con la entidad vendedora para comprar la parcela NUM001. La Audiencia entiende que la actuación de los actores se ciñe a la compra de la parcela NUM000, en la medida en que intermediaron para que la comprara el Sr. Obdulio, quien no la compró pero presentó al que finalmente sí que la adquirió. Pero la Audiencia niega que los actores hubieran llevado a cabo actuación alguna para la venta de la parcela NUM001.

Motivos del recurso de casación

2. Frente a la sentencia de apelación, la parte actora formuló recurso de casación sobre la base de cinco motivos:

i) La infracción del art. 1255 CC y de la jurisprudencia relativa a los contratos de corretaje o mediación, porque la sentencia niega el derecho de las actoras a obtener la comisión por la venta de la parcela NUM001 pues no se realizó como resultado de su actividad mediadora, lo que supone obviar que los mediadores también tienen derecho a cobrar sus estipendios cuando se han aprovechado de sus gestiones para celebrar el negocio.

ii) La infracción por inaplicación de los arts. 1709, 1710, 1711 y 1712 CC y de la jurisprudencia que lo interpreta. El recurso entiende que existe un mandato tácito para la venta de la parcela NUM001, lo que ha sido ignorado por el tribunal de apelación, con la consiguiente vulneración por inaplicación de lo dispuesto en el art. 1711 CC, respecto de la retribución de los servicios prestados por el mandatario.

iii) La infracción por inaplicación del art. 1282 CC, según el cual, para interpretar los contratos y, en concreto, para juzgar sobre la intención de los contratantes, hay que atender principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato. También se denuncia la infracción de la jurisprudencia que interpreta este precepto legal.

iv) La infracción del art. 1256 CC, pues la validez y el cumplimiento del contrato se habría dejado al arbitrio de uno de los contratantes.

v) La infracción del art. 1258 CC, relativo a la buena fe exigible en el cumplimiento de los contratos, así como la jurisprudencia que lo interpreta.

Desestimación de la casación

3. Procede desestimar los cinco motivos de casación, ya que todos ellos parten de un presupuesto fáctico distinto del que quedó probado en la instancia, de manera que en los cinco motivos se hace supuesto de la cuestión.

El tribunal, si bien respecto de la parcela NUM000 expresamente declaró acreditado que cabía atribuir a los actores una participación en la gestación de la compraventa, puesto que presentaron al primer comprador que, al frustrarse la compra, presentó al segundo comprador, respecto de la parcela NUM001, les niega cualquier participación, directa o indirecta. El tribunal de instancia parte del hecho de que el encargo de mediación se redujo a la parcela NUM000, pero no incluyó la parcela NUM001, por lo que, aunque a la postre fuera el mismo comprador quien adquiriera las dos parcelas, en la venta de la segunda no intervinieron para nada los actores. Sobre la base de estos hechos, no puede prosperar ninguno de los motivos de casación denunciados, puesto que todos ellos presuponen que la actividad de los actores incidió en la formalización de la compraventa de la parcela NUM001.

4. En relación con el primer motivo, conviene, además, aclarar cuál es la jurisprudencia de esta Sala sobre el contrato de mediación o corretaje y el derecho del mediador al cobro de su retribución o comisión.

La sentencia 878/2011, de 25 de noviembre , con cita de otras dos anteriores (sentencias de 30 de marzo de 2007 y 25 de mayo de 2009), entiende que "el contrato de mediación se integra en los contratos de colaboración y gestión de intereses ajenos, cuya esencia reside en la prestación de servicios encaminados a la búsqueda, localización y aproximación de futuros contratantes, sin intervenir en el contrato ni actuar propiamente como mandatario. Constituye un contrato atípico, consensual, bilateral y aleatorio, puesto que su resultado es incierto, y se rige por las estipulaciones de las partes que no sean contrarias a la ley, a la moral o al orden público y, en lo no previsto, por los preceptos correspondientes a figuras afines, como el mandato, el arrendamiento de servicios o la comisión mercantil". Respecto del derecho a percibir la remuneración estipulada, después de recordar que está supeditado a la celebración del contrato pretendido, que es cuando el mediador ha cumplido y agotado su actividad intermediaria, ejemplifica los supuestos en que "el mediador no tiene derecho a la remuneración: (1º) si el contrato encargado no llega a celebrarse (no se produce la perfección del mismo); (2º) si se ha celebrado pero no por la actividad del mediador (falta el nexo causal); y (3º) si se celebra una vez transcurrido el plazo pactado (es causa de extinción del contrato) a no ser que se pruebe que el contrato se celebró después, pero por razón de la actividad mediadora, con cuyo retraso las partes contratantes han querido evitar el pago al mediador" (Sentencias 738/2011, de 13 de octubre , y 878/2011, de 25 de noviembre).

En nuestro caso, no hay duda de que el contrato de compraventa sobre la parcela NUM001 se perfeccionó, pero ha quedado acreditado en la instancia que no fue por mediación de los actores, que ni recibieron el encargo de mediación sobre esa parcela, ni llevaron actividad mediadora alguna respecto de ella. Bajo estas circunstancias fácticas, el recurso de casación hace supuesto de la cuestión.

Como recuerda la reseñada sentencia de 738/2011, de 13 de octubre , en un supuesto muy similar al presente, "la retribución de la mediación se produce por la perfección del contrato objeto de la misma, como efecto (nexo causal) de la actividad mediadora; entender otra cosa es desnaturalizar el concepto. Tanto más en el presente caso en que se ha probado que su escasa actuación no tuvo influencia alguna -es decir, nexo causal- con el contrato de compraventa celebrado finalmente (fuera de plazo, lo que se tratará en el motivo siguiente). Las dos sentencias de instancia analizan con detalle la prueba practicada, y la valoraron adecuadamente y, expuesta con precisión, concluyeron que la mediación no llegó prácticamente a producirse y no tuvo influencia alguna en la perfección del contrato proyectado. Pretender otra cosa, como así se pretende de este motivo, es hacer supuesto de la cuestión, lo que no cabe en el recurso de casación (sentencias de 2 de julio de 2009 , 25 de junio de 2010 , 13 de octubre de 2010 , 13 de mayo de 2011 , 6 de octubre de 2011)".

5. El motivo segundo también hace supuesto de la cuestión pues presupone que ha existido un mandato tácito, por parte de la demandada a las actoras, para la venta de la parcela NUM001 , con la finalidad de justificar la infracción de las normas sobre el contrato de mandato y el derecho de retribución del mandatario que cumple con los servicios encomendados. La sentencia de apelación parte de la consideración de que la demandada tan sólo encomendó a las actoras la venta de la parcela NUM000 , pero no de la NUM001 , razón por la cual, si no existió ese mandato tácito no cabe cuestionarse la supuesta infracción de las normas que atribuirían un derecho de retribución al mediador por los servicios prestados.

6. El tercero motivo de casación cuando denuncia la infracción del art. 1282 CC lo que hace es cuestionar la valoración de la prueba, pues pretende que este tribunal de casación revise la llevada a cabo por la Audiencia sobre la participación de las actoras en la formalización de la compraventa de la parcela NUM001 , lo que es ajeno al recurso de casación.

7. La genérica referencia a la infracción de los arts. 1256 y 1258 CC , contenida respectivamente en los motivos 4 y 5, sin perjuicio de que resulte insuficiente para justificar el recurso de casación, vuelven a hacer supuesto de la cuestión por cuanto presupone que existió una relación contractual de mediación respecto de la compraventa de la parcela NUM001 , que en la instancia se ha declarado inexistente.

Costas

8. Desestimado el recurso de casación, procede imponer a la parte recurrente las costas generadas por su recurso (art. 398.1 LEC).

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

FALLAMOS



Desestimamos el recurso de casación formulado por la representación de Properties Broker International, S.L. y Jedecan Inversiones S.L. frente a la sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (sección 3ª) de 27 de noviembre de 2009 (rollo de apelación 672/2009), que resuelve el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de San Cristóbal de la Laguna, de fecha 10 de diciembre de 2008 (juicio ordinario 428/07). Imponemos las costas causadas por su recurso a la parte recurrente.

Publíquese esta resolución conforme a derecho y devuélvanse a la Audiencia los autos originales y rollo de apelación remitidos con testimonio de esta resolución con efectos oportunos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Ignacio Sancho **Gargallo**.- Rafael Gimeno-Bayon Cobos.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Ignacio Sancho Gargallo** , 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.

FONDO DOCUMENTAL • CENDOJ