

EDJ 1984/7142

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 30-3-1984, nº 205/1984
Pte: Santos Briz, Jaime

Resumen

La Sala desestima el recurso de casación interpuesto por quien fue demandado en primera instancia, con motivo de la sentencia dictada por la AT. Las partes litigantes tenían suscrito un contrato de compraventa, originándose la litis a raíz de que el actor interpone la presente acción, por la cual pretende el que se declare que el reseñado contrato celebrado entre las partes es válido de derecho a todos los efectos, debido lo cual la vendedora está obligada a otorgar la correspondiente escritura de compraventa. El TS declara que la pericia no es un medio de prueba como los demás, sino un medio auxiliar del juez cuando este no posee determinados conocimientos técnicos para proporcionárselos debidamente, aunque el dictamen pericial opere en nuestra practica como medio de prueba cuando el perito observa directamente los hechos, lo que no obsta en modo alguno para que si el juez posee el conocimiento especializado propio del caso decida con arreglo a su propia capacidad.

NORMATIVA ESTUDIADA

RD de 24 julio 1889. Código Civil
art.1101 , art.1106 , art.1107
RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil
art.359 , art.360

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	3
FUNDAMENTOS DE DERECHO	6
FALLO	8

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

COMPRAVENTA

FORMALIDADES

Elevación a escritura pública

INCONGRUENCIA

ADECUACIÓN DEL FALLO

A las pretensiones de las partes

Expresadas en el petitum de la demanda

INFRA PETITUM

No se concedió menos de lo pedido

INDEMNIZACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS

CLASES

Lucro cesante

Prueba

PERITOS

OBJETO

FUERZA PROBATORIA

FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

Legislación

Aplica art.1101, art.1106, art.1107 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Aplica art.359, art.360 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

Cita Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Jurisprudencia

Citada por SAP Madrid de 26 febrero 2000 (J2000/11125)

Citada por SAP Granada de 25 enero 2000 (J2000/11294)
Citada por STS Sala 1ª de 5 diciembre 2000 (J2000/40715)
Citada por SAP Badajoz de 29 marzo 2001 (J2001/3667)
Citada por SAP Madrid de 6 octubre 2001 (J2001/71430)
Citada por SAP Valencia de 16 marzo 2002 (J2002/22040)
Citada por SAP Valencia de 8 junio 2002 (J2002/43457)
Citada por SAP Valencia de 24 septiembre 2002 (J2002/60582)
Citada por SAP Madrid de 14 octubre 2002 (J2002/65365)
Citada por SAP Valencia de 29 noviembre 2002 (J2002/67409)
Citada por SAP Málaga de 31 diciembre 2002 (J2002/70864)
Citada por SAP Valencia de 2 octubre 2003 (J2003/155577)
Citada por SAP Las Palmas de 5 septiembre 2003 (J2003/189837)
Citada por SAP Las Palmas de 30 julio 2003 (J2003/190071)
Citada por SAP Las Palmas de 30 julio 2003 (J2003/190072)
Citada por SAP Las Palmas de 22 julio 2003 (J2003/190090)
Citada por SAP Las Palmas de 17 noviembre 2003 (J2003/190188)
Citada por SAP Valencia de 18 noviembre 2003 (J2003/206505)
Citada por SAP Valencia de 29 octubre 2003 (J2003/206511)
Citada por SAP Málaga de 15 enero 2003 (J2003/26028)
Citada por SAP Valencia de 1 marzo 2003 (J2003/39279)
Citada por SAP Valencia de 5 abril 2003 (J2003/39346)
Citada por SAP Barcelona de 27 febrero 2003 (J2003/53610)
Citada por SAP Valencia de 31 mayo 2003 (J2003/56910)
Citada por AAP Madrid de 14 mayo 2004 (J2004/106456)
Citada sobre CONTRATO - RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL - Indemnizacion de daños y perjuicios por SAP Madrid de 27 enero 2004 (J2004/119921)
Citada por SAP Las Palmas de 17 marzo 2004 (J2004/21494)
Citada por SAP Málaga de 21 enero 2004 (J2004/6707)
Citada por SAP Sevilla de 22 junio 2004 (J2004/91411)
Citada por SAP Lleida de 23 febrero 2006 (J2006/255480)
Citada por SAP Lleida de 4 mayo 2006 (J2006/301924)
Citada por SAP Lleida de 5 enero 2007 (J2007/116050)
Citada por SAP Lleida de 22 enero 2007 (J2007/116067)
Citada por SAP Lleida de 1 junio 2007 (J2007/163170)
Citada por SAP Lleida de 26 enero 2007 (J2007/216114)
Citada por SAP Lleida de 6 junio 2008 (J2008/138846)
Citada por SAP Lleida de 10 julio 2008 (J2008/174998)
Citada por SAP Lleida de 1 septiembre 2008 (J2008/367262)
Citada por SAP Lleida de 28 febrero 2008 (J2008/51147)
Citada por SAP Valencia de 26 mayo 2009 (J2009/155637)
Citada por SAP Valencia de 2 julio 2009 (J2009/233619)
Citada por SAP Valencia de 9 julio 2009 (J2009/238640)
Citada por SAP Lleida de 11 febrero 2009 (J2009/35695)
Citada por SAP Lleida de 7 abril 2010 (J2010/126645)
Citada por SAP Lleida de 26 abril 2010 (J2010/126654)
Citada por SAP Lleida de 5 mayo 2010 (J2010/160545)
Citada por SAP Lleida de 1 octubre 2010 (J2010/238131)
Citada por SAP Lleida de 28 julio 2010 (J2010/244000)
Citada por SAP Lleida de 17 noviembre 2010 (J2010/330278)
Citada por SAP Lleida de 5 marzo 2010 (J2010/75118)
Citada por SAP Lleida de 11 julio 2011 (J2011/191362)
Citada por SAP Lleida de 14 septiembre 2011 (J2011/236316)
Citada por SAP Lleida de 10 octubre 2011 (J2011/272246)
Citada por SAP Lleida de 21 diciembre 2011 (J2011/351355)
Citada por SAP Lleida de 10 febrero 2011 (J2011/42020)
Citada por SAP Lleida de 2 febrero 2011 (J2011/42029)
Citada por SAP Lleida de 22 marzo 2011 (J2011/71146)
Citada por SAP Lleida de 9 mayo 2012 (J2012/160043)
Citada por AAP Barcelona de 1 octubre 2012 (J2012/252984)
Citada por SAP Lleida de 3 octubre 2012 (J2012/272734)
Citada por SAP Lleida de 4 octubre 2012 (J2012/272735)

Citada por SAP Lleida de 25 octubre 2012 (J2012/272756)
Citada por SAP Lleida de 10 febrero 2012 (J2012/41096)
Citada por SAP Lleida de 8 marzo 2012 (J2012/72674)
Citada por SAP Lleida de 2 septiembre 2013 (J2013/212044)
Citada por SAP Lleida de 8 octubre 2013 (J2013/227484)
Citada por SAP Lleida de 31 enero 2013 (J2013/43296)
Citada por SAP Lleida de 7 febrero 2013 (J2013/43309)
Citada por SAP Lleida de 7 mayo 2014 (J2014/100679)
Citada por SAP Lleida de 4 junio 2014 (J2014/137054)
Citada por SAP Lleida de 4 junio 2014 (J2014/137057)
Citada por SAP Lleida de 1 julio 2014 (J2014/154280)
Citada por SAP Lleida de 24 septiembre 2014 (J2014/183184)
Citada por SAP Lleida de 20 febrero 2014 (J2014/53371)

Bibliografía

Citada en "La importancia de la prueba pericial en la determinación de la responsabilidad civil"

En la villa de Madrid, a treinta de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro.

En los autos de juicio declarativo ordinario de mayor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Cáceres, -y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Cáceres, a instancia de D. Virgilio, mayor de edad, casado, industrial, vecino de Cáceres, con domicilio en Avenida Virgen de la... número...-, contra D^a Inés, mayor de edad, viuda, sin especial profesión, vecina de Alcorcón (Madrid), con domicilio en calle... número...; contra D. Domingo, mayor de edad, industrial, casado, vecino de Cáceres, domiciliado en calle... número...; y contra D. Miguel, mayor de edad, casado, Agente de la Propiedad Inmobiliaria, vecino de Cáceres, con domicilio en calle... número...; sobre Validez de contrato privado; autos pendientes ante esta Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, en virtud del recurso de casación por infracción de Ley y doctrina legal interpuesto por D. Miguel, representado por el Procurador D. Angel Deleito Villa y defendido por el Letrado D. Francisco Elviro Meseguer; no habiendo comparecido la parte recurrida.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que el Procurador D. Fernando Leal Osuna, en representación de D. Virgilio, formuló ante el Juzgado de Primera Instancia de Cáceres número Dos, demanda de Juicio Declarativo Ordinario Mayor Cuantía, contra D^a Inés, D. Domingo y D. Miguel, sobre validez de contrato, estableciendo en síntesis los siguientes hechos:

Primero.- Que en el mes de mayo de 1976 y tras una serie de conversaciones entre su mandante y D. Miguel, como Agente de la Propiedad Inmobiliaria, que dijo obraba en nombre y representación de la también demandada, D^a Inés, concertaron por escrito la compraventa a favor del D. Virgilio, la finca propiedad de D^a Inés.

Segundo.- Que en tal contrato se especificaba como precio de esa compraventa el de pesetas cuatrocientas cincuenta mil, y a cuenta de tal precio el comprador entregaba a la firma del contrato la cantidad de cien mil pesetas, debiendo ser abonado el resto de trescientas cincuenta mil pesetas el día que se otorgase la escritura de compraventa, especificándose que la vendedora se comprometía a entregar el local objeto de compraventa en el plazo de tres meses, a partir de la fecha de firma del contrato, especificándose en el contrato que los honorarios del Agente de la Propiedad Inmobiliaria, D. Miguel, serían satisfechos por la vendedora, hoy demandada.

Tercero.- Que transcurrieron varios meses sin otorgarse la escritura de compraventa, argumentándose por D. Miguel que no se había formalizado la escritura de segregación ni los inquilinos del inmueble habían entregado el local, llegando a conocimiento de su representado que D. Miguel, echando en olvido el suscrito contrato y el recibo de parte del precio, había vendido o estaba en trámite de vender el mismo local a D. Domingo y en esta ocasión, al parecer, por un millón de pesetas; que ante este estado de cosas su representado manifestó al D. Virgilio la existencia del contrato con él suscrito y requirió al D. Miguel para que le hiciera entrega de las llaves y se le otorgara la correspondiente escritura, cuyas actas quedaron sin respuesta.

Cuarto.- Que transcurrido cerca de un mes desde tales requerimientos, con fecha 1 de febrero de 1978, el demandado D. Miguel, a través de la Caja de Ahorros, pretendió devolver, casi dos años después, aquella primera entrega a cuenta del importe de la compraventa, hablando ya temerariamente de opción de compra, devolución que naturalmente su representado rechazó.

Quinto.- Que agotando una vez más la vía amigable, a finales de febrero de 1978 su mandante formuló demanda de conciliación contra los tres hoy demandados, la que se celebró sin avenencia, por lo que su representado se veía precisado de interponer la presente demanda, a la que fijaba una cuantía de pesetas ochocientas mil, de las que cuatrocientas cincuenta mil pesetas correspondían al importe del contrato y trescientas cincuenta mil pesetas que se calculaban para los intereses y perjuicios ocasionados a su mandante. Terminó solicitando se dictase sentencia con los siguientes pronunciamientos:

1.- Que el contrato privado que es fecha 8 de mayo de 1976 se celebrara entre su mandante y D^a Inés, con intervención del Agente de la Propiedad Inmobiliaria D. Miguel, era válido de derecho a todos los efectos por lo que la vendedora estaba obligada a otorgar la escritura de compraventa, con el apercibimiento de que en otro caso se realizaría por la autoridad judicial, en su nombre.

2.- Consecuentemente con tal declaración, declarar nulas cuantas escrituras y anotaciones registrales se hubieran podido formalizar y producir con posterioridad a tal contrato y en cuanto contradijeran el contenido del mismo.

3.- Declarar el derecho de su mandante a ser indemnizado individual o solidariamente por D^a Inés y D. Miguel en concepto de intereses y daños y perjuicios, en suma que no había de exceder de trescientas cincuenta mil pesetas, de acuerdo con los extremos que se concretaran en la sentencia o que se determinarían en ejecución de la misma,

4.- Con carácter subsidiario del suplico del apartado a) y para el supuesto de que no se declarase válido el contrato, D. Miguel indemnizaría a su mandante en la suma que pericialmente se calculara dejó de percibir su representado y dinero anticipado y la diferencia del valor que en aquél entonces tuvo y del que hoy podría tener el local vendido, así como en cualquier otro gasto o perjuicio que se le haya originado al actor.

5.- Que en todo caso se condenara en las costas del procedimiento a los demandados, pero no al que de cualquiera de ellos se allanara a su originaria pretensión.

SEGUNDO.- Que admitida la demanda y emplazados los demandados D^a Inés, D. Domingo y D. Miguel, comparecieron en los autos en su representación, los Procuradores D. Gabino Muriel Rubio y D. Andrés; contestó a la demanda D. Gabino Muriel Rubio, oponiendo a la misma en síntesis:

Primero.- Negamos todos los manifestados en la demanda a excepción de los que de forma positiva admitamos en los nuestros.

Segundo.- Al principio del año 1976 mi representado, en su condición de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, recibió el encargo de la hoy también demandada, D^a Inés, de venderle unos locales sitos en la Plaza... de Cáceres. La razón del encargo radicaba en que, toda vez que D^a Inés residía en Madrid, no podía encargarse convenientemente de la gestión de tal negocio. Las instrucciones recibidas por nuestro representado fueron las ordinarias en esta clase de asuntos, esto es, que buscase comprador y propusiera las condiciones de la demanda de éste para ultimarse el negocio o compraventa, si es que a la dueña, D^a Inés, le interesaban precio y condiciones.

Tercero.- Que el local objeto de encargo de venta era el mismo que se decía en la demanda.

Cuarto.- Que después de algunos contactos verbales con su mandante, el actor D. Virgilio, llegó a precisar las condiciones en que estaría dispuesto a comprar los locales cuestionados, condiciones que eran las reflejadas en el modelo o proposición de contrato privado de compraventa; que su representado nunca actuó como apoderado de D^a Inés, sino como interventor, en su calidad de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, sin manifestar obrar ni siquiera con poder verbal, sin que el documento extendido tuviera otra finalidad que el facilitar los trámites en el caso de que a D^a Inés le convinieran las condiciones de la venta, y recibido dicho documento por la propietaria del local, ésta lo rechazó por no estar conforme con el precio, lo que su representado hizo saber al hoy actor al tiempo que le ofrecía la devolución de las cantidades entregadas por el mismo en prueba de su intención.

Quinto.- Que como transcurría el tiempo y el actor no quería hacerse cargo de las cantidades entregadas, aludiendo que las dejara en depósito por si surgía otra ocasión de compra, ya que estaba interesado en la adquisición de un local, su representado procedió a remitirle, mediante transferencia, la cantidad total entregada por el hoy actor, viéndose sorprendido cuando tal cantidad le fue devuelta, sin conseguir que el mismo se hiciera cargo de la misma, a pesar de los ruegos que en tal sentido le hizo su representado.

Sexto.- Que transcurrido año y medio desde los hechos anteriormente relatados sin que el hoy actor hiciera reclamación alguna, su representado se puso en contacto con el hoy también demandado D. Domingo y estando conforme la dueña, con las condiciones ofrecidas por este señor, suscribió con el mismo contrato privado de compraventa, usando su representado el poder que D^a Inés le otorgó en 1 de agosto de 1977.

Séptimo.- Que los dos negocios, es decir, el ultimado con D. Domingo y el intentado con D. Virgilio, tenían clara condición de contratos civiles, siendo la gestión realizada por su representado de puro tráfico civil, por recaer sobre objeto de tal carácter.

Octavo.- Que el veinte de marzo de 1980 el hoy actor formuló juicio de conciliación sobre el asunto que hoy nos ocupa, el que se celebró sin avenencia. Terminó suplicando se dictara sentencia en la que se declarara:

1.- La no admisibilidad de la demanda en cuanto a los pedimentos b), c) y d) de su suplico por ser cuestiones no planteadas previamente en el acto de conciliación promovido por el actor y, por tanto, no penetrar en el conocimiento de lo planteado en tales peticiones;

2.- Absolver a su representado de lo pedido en el punto a) del suplico por no existir legitimación pasiva para hacerlo, y

3.- de forma subsidiaria, para el caso de que lo pedido anteriormente no prosperara, o alguno de los puntos planteados, se absolviera así mismo a su representado de todos y cada uno de los pedimentos de la demanda por no haber fundamento legal para los mismos, con condena en costas a la parte actora por su manifiesta temeridad y mala fe al demandar.

TERCERO.- Que el mismo Procurador D. Gabino Muriel Rubio, en nombre y representación de D^a Inés, contestó a la demanda oponiendo a la misma los siguientes hechos:

Primero.- Se negaban todos y cada uno de los hechos de la demanda en cuanto se opusiera o contradijeran a los que a continuación exponía.

Segundo.- Que su representada encargó a D. Miguel le gestionase la venta de la finca urbana que se describía en el hecho primero de la demanda, gestiones que había de realizar no como representante de la vendedora, sino solamente como corredor, de tal forma que cualquier acuerdo que adoptara D. Miguel no tendría ninguna validez hasta tanto no fuera aceptado por su representada.

Tercero.- Que en cumplimiento del encargo recibido D. Miguel se pone en contacto con el hoy actor, haciéndose por éste una oferta en firme de compra, la que D. Miguel trasladó a su representada para firmarla, si la encontraba conforme, o la pusiera los reparos que tuviese por conveniente.

Cuarto.- Que al estudiar su mandante el proyecto de contrato remitido por D. Miguel, lo encontró inaceptable, por lo que devolvió tal documento sin firmar al D. Miguel, ordenándole al propio tiempo devolver al D. Virgilio las cien mil pesetas de que indebidamente se había hecho cargo.

Quinto.- Que desde ese momento en adelante su representada ignora las relaciones que hubieran podido existir entre los señores D. Miguel y D. Virgilio.

Sexto.- Que como quiera que su mandante ningún contrato había celebrado con D. Virgilio, ni nada le había vendido, en fecha 1.º de Agosto de 1977 otorgó poder a favor de D. Miguel para que, como representante suyo, gestionara y llevara a cabo la venta del inmueble objeto de este pleito, y D. Miguel, haciendo uso de las facultades que le habían sido conferidas, con fecha 17 de enero de 1978, otorgó escritura pública de compraventa de expresada finca a favor del codemandado D. Domingo. Terminó suplicando se dictase sentencia declarándose no haber lugar a la estimación de la demanda, y absolviendo a su representada de las pretensiones que frente a ella se articulaban, se condenará al actor a estar y pasar por tales declaraciones, y al pago de las costas originadas en este proceso.

CUARTO.- Que por D. Domingo, el Procurador D. Andrés Merino Muñoz, se contestó a la demanda, alegando en síntesis los siguientes hechos:

Primero.- Que negaban todos y cada uno de los hechos del escrito de demanda, en cuanto se opusieran, contradijeran o simplemente modificaran los expuestos por ellos a continuación.

Segundo.- Que desconocían por completo las afirmaciones que se hacían de contrario en los hechos primero, segundo, tercero y cuarto del escrito de demanda, ya que su representado no había tenido participación alguna en los mismos, siendo la primera noticia que sobre los mismos tuvo cuando fue demandado en conciliación, en cuyo acto y ante lo incierto de los hechos contenidos en tal demanda de conciliación se limitó a contestar que no reconocía como cierto ninguno de los hechos del escrito de demanda y que en consecuencia no podía avenirse a la pretensión deducida en la misma.

Tercero.- Que la contestación dada por su representado tenía su fundamento en el hecho cierto de que en 17 de enero de 1978, él mismo había adquirido a Dª Inés, en escritura pública, el local comercial que se pretendía de contrario, siendo igualmente incierto que el actor requiriera notarialmente a su representado.

Cuarto.- Que por otra parte se pretendía fundamentar la acción ejercitada en un contrato privado de compraventa, aportado por la actora como documento número Uno, siendo lo cierto que dicho documento carecía de validez ya que no estaba firmado por la presunta vendedora Dª Inés, careciendo D. Miguel de representación de dicha señora en aquellos momentos.

Quinto.- Que en definitiva se pretendía de contrario la validez de un contrato que jamás llegó a tomar vida, totalmente desconocido por su representado, oponiéndose a que se declarara la nulidad de la escritura de compraventa otorgada a, su favor por Dª Inés.

Sexto.- Que nada tenía que objetar a la cuantía fijada para la presente litis por la parte actora. Terminó suplicando se dictara sentencia desestimando íntegramente la demanda, absolviéndose a los demandados de los pedimentos contenidos en el suplico de la misma, con expresa imposición de costas a la parte actora.

QUINTO.- Que las partes evacuaron los traslados que para réplica y dúplica les fueron conferidos, insistiendo en los hechos, fundamentos de derecho y súplica de sus escritos de demanda y contestación.

SEXTO.- que recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente y figura en las respectivas piezas.

SEPTIMO.- Que unidas a los autos las pruebas practicadas, se entregaron los mismos a las partes por su orden para conclusiones, trámite que evacuaron en respectivos escritos, en los que solicitaron se dictase sentencia de acuerdo con lo que tenían interesado en los autos.

OCTAVO.- Que el señor Juez de Primera Instancia de Cáceres número Dos, dictó sentencia con fecha 25 de noviembre de 1980, cuyo fallo es como sigue: Que estimando en parte la demanda interpuesta por el Procurador D. Fernando Leal Osuna, en nombre y representación de D. Virgilio, contra Dª Inés, representada por el Procurador D. Gabino Muriel Rubio; D. Miguel, representado por el mismo Procurador que la anterior, y D. Domingo, debo condenar y condeno al demandado D. Miguel a que abone a la parte actora la suma de seiscientos cincuenta mil pesetas, con desestimación de las restantes peticiones de la demanda y consiguientes absolución de los demandados respecto a dichas peticiones. Todo ello sin pronunciamiento especial sobre las costas causadas.

NOVENO.- Que interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de Primera Instancia por la representación del demandado D. Miguel y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Cáceres dictó sentencia con fecha siete de noviembre de mil novecientos ochenta y uno, con la siguiente parte dispositiva: "Que, desestimando el recurso mantenido por el Procurador D. Gabino Muriel Rubio, en nombre y representación del demandado D. Miguel, frente al actor y apelado D. Virgilio, como asimismo D^a Inés y D. Domingo; Que no han comparecido en este recurso; y contra la sentencia dictada por el Illmo. señor Magistrado-Juez de Primera Instancia número Dos, de los de esta Capital, con fecha veintiséis de noviembre de mil novecientos ochenta, debemos de confirmar y confirmamos la indicada resolución sin hacer expresa imposición de costas."

DECIMO.- Que el Primero de marzo de 1982, el Procurador D. Angel Deleito Villa, en representación de D. Miguel, ha interpuesto recurso de Casación por Infracción de Ley y Doctrina Legal, contra la sentencia pronunciada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Cáceres, con apoyo en los siguientes motivos:

Primero.- Por Infracción de Ley y de la doctrina concordante, al amparo de lo que permite el número 2.º del Artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 . Se señala como infringido el Artículo 359 de la citada Ley procesal, por el concepto de violación por inaplicación, ya que determinándose en el mismo que las sentencias -además de claras y precisas-, han de ser congruentes con las demandas y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, lo cierto es, que el fallo de la sentencia de la Sala, que es objeto de recurso, en cuanto confirma el del Juzgado de Instancia, que condena a nuestro representado D. Miguel, a pagar al actor la suma de seiscientos cincuenta mil pesetas, no es congruente con lo solicitado en el suplico del escrito de demanda. Basta comparar los referidos textos, en su expresión literal. El actor, en su escrito de demanda, formula de manera concretísima, la siguiente pretensión:"

1.- Y para el supuesto de que no se declarase válido el cuestionado contrato privado de fecha 8 de mayo de mil novecientos setenta y seis, D. Miguel indemnizará a nuestro mandante, en la suma que pericialmente se calcule dejó de percibir D. Virgilio. El fallo de la sentencia de la Sala que es objeto de este Recurso, desestima el de apelación de que conoció y confirma la Sentencia dictada por el Illmo. señor Magistrado-Juez de Primera Instancia. Ello significa, que se confiere plena eficacia y validez a la Sentencia confirmada y que el fallo de la misma, es refrendado y asumido por la Sala de Apelación. En cuyo caso, el pleito seguido se sustancia en los siguientes términos: Estimando en parte la demanda; condenando al demandado D. Miguel a que abone a la parte actora la suma de seiscientos cincuenta mil pesetas, con desestimación de las restantes peticiones de la demanda y consiguiente absolución de los demandados respecto a dichas peticiones. No parece ofrecer duda, de que hay una manifiesta incongruencia, entre el Suplico de la demanda que anteriormente se transcribe y el fallo resolutorio de la litis. Son numerosas las Sentencias de la Sala a que nos dirigimos, que, refiriéndose a las facultades de los Tribunales para resolver las cuestiones que se sometan a su conocimiento y decisión, desarrollan lo que podríamos llamar exigencia de congruencia en las Sentencias con las pretensiones deducidas por las partes, resoluciones que consagran una doctrina legal, que también señalamos como infringida. No parece necesario -y hasta pudiera ser reiterativo-, abundar más consideraciones que reforzaran nuestra tesis de falta de congruencia en la Sentencia impugnada, por lo que, con lo expuesto, es suficiente para que deba estimarse que la tan citada Sentencia ha infringido por el concepto de violación por inaplicación del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 y la doctrina legal consagrada.

Segundo.- Al amparo de lo que autoriza el número Uno del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , se denuncia infracción por inaplicación de la doctrina legal reiteradamente mantenida por la Jurisprudencia emanada de la interpretación de los artículos 1101, 1106 y 1107 del Código Civil EDL 1889/1. Las dos primeras se citan expresamente por la Sentencia de la Sala que es objeto de recurso en sus Considerandos tercero y cuarto. En el considerando octavo de la Sentencia de Primera Instancia se razona sobre la procedencia de señalar una indemnización a favor del actor y a cargo del D. Miguel, por los daños y perjuicios que hubiera sufrido, dándole tal carácter a quinientas cincuenta y ocho mil pesetas de las seiscientos cincuenta mil pesetas que en el fallo se determinan. La Sentencia de la Sala que da causa a este recurso, se refiere muy concretamente a citada indemnización, acogiendo, al respecto, el razonamiento del Juzgado de Instancia. Por ello tenemos que afirmar, con reiteración, que no aparece en autos, cumplidamente probada, -como sería procedente- la existencia real de los daños y perjuicios que se indemnizan, ni la cifra de los mismos, pericialmente cuantificada, con especificación de cada uno de los conceptos que establece la propia Sala en su Considerando cuarto. Pues bien, a la vista de los autos, se ha procedido en ambas instancias a la apreciación y valoración de indemnizaciones por simple arbitrio del Juzgado de Instancia y del Tribunal de Apelación violándose, por inaplicación, la doctrina establecida y permanentemente mantenida por la Sala a que nos dirigimos, incluso por otras más del alto Tribunal, sobre la necesidad de que se prueben debidamente la existencia de daños y perjuicios, así como la cuantía, cuando se demanden indemnizaciones. En conclusión, ha de estimarse que la Sentencia recurrida ha infringido, por el concepto de violación por inaplicación, la doctrina legal consagrada por las Sentencias que anteriormente se mencionan, por cuya causa, es de toda procedencia la Casación de la referida Sentencia.

UNDECIMO.- Que admitido el recurso e instruida la recurrente, única comparecida, se declararon los autos conclusos y se mandaron traer a la vista con las debidas citaciones.

VISTO: Siendo Ponente el Excmo. señor Magistrado D. Jaime Santos Briz.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Que no impugnándose los hechos que la sentencia recurrida declara probados por el cauce debido del número 7.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , puesto que los dos motivos de que consta el recurso se basan respectivamente en los números 1.º y 2.º del mismo artículo, esta Sala de casación ha de tenerlos en cuenta en lo que se refiere al ámbito

de la litis a que se concreta el recurso, consistente en esencia en determinar el alcance de la suma que en concepto de indemnización "pericialmente" se calculará a favor del demandante, actual recurrido, al no declararse válido el contrato de compraventa de local que se llevó a cabo con la intervención del recurrente como corredor intermediario; cantidad que el pedimento de la demanda formulado con carácter subsidiario, único estimado en ambas instancias, íntegra de la suma que el recurrido entregó anticipadamente y la diferencia de valor del local entre la fecha del contrato invalidado y la del que actualmente pudiera tener, así como de cualquier otro gasto o perjuicio que se le haya originado al actor; siendo los expresados hechos sustancialmente los siguientes, según son recogidos por la sentencia recurrida y la de primera instancia cuyas apreciaciones aceptó aquélla:

Primero.- el recurrente D. Miguel recibió de su propietaria, D^a Inés, el encargo de venta del local de negocio en litigio, hallando un comprador, el demandante y actual recurrido D. Virgilio; el intermediario, en un impreso de su negocio, redactó un contrato de compraventa de dicho local en el precio de 450.000 pesetas, firmando el escrito el comprador y el agente, pero no la vendedora, que confesó haber devuelto al D. Miguel el contrato por no aceptar el precio; en la fecha del escrito, 8 de mayo de 1976, se entregó a cuenta del precio, la cantidad de cien mil pesetas por el actor;

Segundo.- el expresado local de negocio "fue vendido, previo poder notarial de la dueña al agente D. Miguel en enero de 1978, al demandado D. Domingo;

Tercero.- la sentencia recurrida estimó inexistente el contrato de compraventa primero de los citados por no haber convenido en cuanto al precio y no haberse obligado la vendedora con el presunto comprador;

Cuarto.- esa declaración de ineficacia del contrato indicado impulsó al Juez de primera instancia y después a la Sala "a quo" a estimar la petición subsidiaria de la demanda en el sentido de fijar una indemnización de daños y perjuicios a favor del demandante, lo que hicieron a pesar de haberse solicitado en la demanda un cálculo pericial de dicha suma, sin que se hubiera propuesto prueba pericial alguna, por sostener ambos Juzgadores que "existen en los autos elementos suficientes para determinar dicha ganancia, por lo que no se hace preciso relegarlo a su fijación en ejecución de sentencia, y así se aprecia que el contrato aportado fijó el precio de la finca urbana en 450.000 pesetas y el contrato celebrado sobre dicha finca en 12 de enero de 1978... en un millón de pesetas, por lo que la ganancia dejada de obtener hay que señalarla en la diferencia de las dos cantidades, es decir 550.000 pesetas, a las que habrá que añadir las 100.000 pesetas entregadas como primer plazo y que retuvo el demandado" (Considerando décimo del Juez de Primera Instancia), con ello se tuvo en cuenta "la pérdida económica sufrida por el actor más las ganancias dejadas de obtener y la depreciación de la moneda en las ventas de inmuebles, así como la falta de local comercial, con citadas ganancias de ventas de mercaderías esos tres años" (Considerando cuarto de la sentencia recurrida).

SEGUNDO.- Que el motivo primero del recurso se formula al amparo del número 2.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 señalando como infringido el artículo 359 de la citada ley procesal "por el concepto de violación por inaplicación", por entender el recurrente que la sentencia adolece de incongruencia en cuanto que habiéndose pedido en la demanda que la suma a indemnizar se fije o calcule pericialmente, no obstante, la sentencia la ha determinado por sí misma, sin que se haya practicado prueba pericial alguna en la litis; motivo que ha de ser desestimado en virtud de las siguientes razones:

Primero.- Olvida el recurso que la petición en su caso de la prueba pericial no vincula al Juez, quien puede prescindir de esta prueba si no la estima necesaria o conveniente, como se deduce de los artículos 610 y 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463;

Segundo.- Ello es debido a que si el Juez posee conocimientos técnicos sobre el objeto de la pericia, ésta es inútil y carece de objeto, aparte de que, aunque se practique la misma, en ningún caso está vinculado al dictamen pericial (artículo 632 de dicha Ley procesal), y si no se practica la prueba por no haberse propuesto, como sucedió en el caso discutido, puede perfectamente el Juez con sus conocimientos personales suplir la falta de proposición o práctica del mismo dictamen;

Tercero.- en definitiva y en sentido estricto, la pericia no es un medio de prueba como los demás sino un medio auxiliar del juez cuando éste no posee determinados conocimientos técnicos para proporcionárselos debidamente, aunque el dictamen pericial opere en nuestra práctica como medio de prueba cuando el perito observa directamente los hechos, lo que no obsta en modo alguno para que el juez si posee el conocimiento especializado propio del caso decida con arreglo a su propia capacidad;

Cuarto.- Por último, tampoco puede sostenerse como parece entender el recurrente que a virtud del suplico de la demanda se invocó la prueba pericial como decisoria para determinar la suma a indemnizar por el mismo D. Miguel, o como si los peritos en tal caso hubiesen de recibir un encargo de arbitraje, lo que implicaría desvirtuar el sentido de la prueba pericial, porque, aparte de que según lo dicho el Juez puede no necesitar dictamen pericial alguno para resolver, la misión del perito es únicamente la de auxiliar al Juez ilustrándole sin fuerza vinculante sobre las circunstancias, sin que en ningún supuesto se le puedan negar al Juzgador las facultades de valoración del informe que reciba (sentencia de 31 de marzo de 1967).

TERCERO.- Que el segundo y último de los motivos del recurso, al amparo del número 1.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463, denuncia infracción "por inaplicación de la doctrina legal reiteradamente mantenida por la jurisprudencia emanada de la interpretación de los artículos 1101, 1106 y 1107 del Código Civil EDL 1889/1", insistiendo el recurrente en que la indemnización a favor del actor no ha sido pericialmente determinada, en que no se hallan probadas las pérdidas económicas que el mismo demandante haya tenido y que no consta la existencia de los daños y perjuicios sufridos; apreciaciones que no son de tener en cuenta y que no obstan a la desestimación del motivo, ya que, en primer lugar se invocan en el mismo preceptos legales heterogéneos relativos a cuestiones distintas y de los que el último citado tiene dos párrafos sin que indique el recurrente a cuál de ellos se refiere; deficiencias de formulación que son causa de inadmisión del motivo y en este momento de su desestimación, por contravenir lo dispuesto

en los artículos 1720 y 1729, números 4.º y 6.º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 ; pero aparte de ello en el aspecto sustantivo el rechazo del motivo viene determinado:

1.- porque lo que se impugna en él es la fijación de una indemnización por daños y perjuicios verificada por el Tribunal de instancia, cuestión que por ser de hecho su apreciación corresponde a dicho Tribunal, a no impugnarse en casación por error en la apreciación de la prueba fundado en el número 7.º del artículo 1692 de la Ley procesal civil EDL 2000/77463 y con los requisitos en el mismo precepto exigidos (sentencias de 15 de octubre de 1912, 1 de abril de 1913, 31 de mayo de 1944, 9 de diciembre de 1949 y otras), impugnación que no se ha efectuado en este recurso;

2.- el principio de que el incumplimiento de un contrato no implica la existencia de perjuicios, al objeto de relevar de prueba de los mismos, no es de aplicación tan absoluta que en los casos en que de los hechos demostrados y reconocidos se deduzca fatal y necesariamente la existencia de daño, sea preciso acreditar también la realidad de éste, como ha reconocido esta Sala (sentencias de 2 de abril de 1960 y 28 de abril de 1969), criterio que puede aplicarse al supuesto fáctico ahora contemplado en que aparecen como datos comprobados el valor tenido en cuenta en un contrato de venta celebrado en mayo de 1976 y el que consta en otro contrato de venta del mismo vendedor y del mismo inmueble en enero de 1978, más un lucro cesante y una suma en dinero efectivo, que sirven para fijar la suma total a resarcir al comprador cuyo contrato quedó ineficaz-, criterio que aunque en bienes de distinta naturaleza siguió ya esta Sala en sus sentencias de 31 de enero de 1916 y 10 de marzo de 1925, sin que, por consiguiente, pueda reprocharse al Tribunal de instancia haber faltado a los requisitos que para determinación del lucro pesante se exigen en la doctrina de esta Sala (sentencia de 22 de junio de 1967), puesto que se atuvo a la probabilidad objetiva de realizar la ganancia tenida en cuenta resultante del recurso normal de las cosas y de las circunstancias especiales del caso concreto, singularmente de la elevada inflación monetaria, conforme es hecho notorio;

4.- por último, la Sala "a quo" se atuvo también a las facultades que para determinar los daños y perjuicios le concede el artículo 360 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , puesto que este precepto legal, como ya declararon las sentencias de 29 de enero de 1969, y 10 de marzo de 1980, muestra su preferencia por la concreción de los pronunciamientos de índole crematística, obligando en primer lugar a fijar su importe en cantidad líquida, facultad judicial cuyo ejercicio sólo puede ser impugnado en casación cuando el Juzgador de instancia resuelva en forma caprichosa, desorbitada o evidentemente injusta, supuesto no concurrente en este recurso.

CUARTO.- Que la desestimación de todos y cada uno de los motivos, da lugar a la del recurso en su totalidad, con imposición de las costas al recurrente y pérdida del depósito constituido para recurrir, al que se dará el destino legal, de conformidad todo ello con lo dispuesto en el artículo 1748 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

FALLO

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley y doctrina legal, interpuesto por D. Miguel, contra la sentencia que con fecha siete de noviembre de mil novecientos ochenta y uno dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Cáceres; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas y pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legal. Líbrese a la citada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de Sala remitidos.

ASI por esta nuestra sentencia, que se publicará en el Boletín Oficial del Estado e insertará en la COLECCION LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamientos, mandamos y firmamos. Manuel González-Alegre y Bernardo.- Jaime Santos Briz.- Cecilio Serena Velloso.- Mariano Fernández Martín-Granizo.- José Luis Albarca Lopez. Rubricados.

Publicación: Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. señor Magistrado D. Jaime Santos Briz, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico. En Madrid, a treinta de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro. Rubricado.