

**AL JUZGADO CIVIL Y DE INSTRUCCIÓN Nº 1 DE
LEGANÉS**

PARA LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID

D./Dña. _____, Procurador/a de los Tribunales, en nombre y representación de **D. ALIN y Dña. ANA MARÍA**, según consta acreditado en autos del procedimiento **Juicio Verbal nº XXXX/2024**, ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Que, mediante el presente escrito, y dentro del plazo legalmente establecido, vengo a interponer **RECURSO DE APELACIÓN** contra la Sentencia nº 199/2025 de fecha 8 de septiembre de 2025, notificada a esta parte el día _____, por la que se DESESTIMA ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por mis representados contra ESTUDIO INMOBILIARIO XXX S.L., todo ello con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El 5 de noviembre de 2024, la representación procesal de D. ALIN y D^a. ANA MARÍA interpuso demanda de juicio verbal frente a ESTUDIO INMOBILIARIO XXX S.L., solicitando la declaración de nulidad por abusivas de las cláusulas 3^a y 8^a del contrato de compraventa celebrado el 24 de junio de 2024, la nulidad del contrato de intermediación-comprador, la restitución de 3.000 euros en concepto de arras, la devolución de 5.408,70 euros abonados en concepto de honorarios, y la indemnización de 363 euros por gastos de tasación.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la demandada para personarse y contestar. La demandada contestó a la demanda por escrito de fecha 15 de enero de 2025, oponiéndose a las pretensiones alegando falta de legitimación pasiva y la validez de las cláusulas contractuales.

TERCERO.- El 23 de junio de 2025 se celebró la vista a la que acudieron las dos partes debidamente asistidas y representadas, haciéndolo también D. JESÚS en condición de tercero interesado no demandado. Se practicó la prueba que resultó admitida.

CUARTO.- El Juzgado dictó Sentencia nº 199/2025 de fecha 8 de septiembre de 2025, desestimando íntegramente la demanda e imponiendo las costas procesales a los demandantes.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

MOTIVO PRIMERO: ERROR EN LA APRECIACIÓN DE LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LA DEMANDADA RESPECTO AL CONTRATO DE COMPROVENTA

Normas infringidas:

Artículo 82 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que establece: "Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe, causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato".

Artículo 4 del Real Decreto Legislativo 1/2007, que define como empresario a "toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe directa o indirectamente o por medio de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión".

Artículo 2 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, que establece la condición de predisponente.

Fundamentación:

La sentencia recurrida incurre en error al considerar que la demandada carece de legitimación pasiva para responder de la nulidad del contrato de compraventa por

abusividad de sus cláusulas. El Juzgado reconoce expresamente que la demandada tiene la condición de empresario a los efectos del TRLGDCU y de predisponente conforme a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, al haber elaborado unilateralmente ambos contratos e intervenir en la contratación como mandataria en ejercicio de su actividad profesional.

Sin embargo, la sentencia contradice su propio razonamiento al negar posteriormente la legitimación pasiva. Si la demandada es quien elabora unilateralmente las cláusulas del contrato de compraventa, quien las impone a los consumidores y quien se beneficia económicoamente de la operación, debe responder por la abusividad de dichas cláusulas, independientemente de que no figure formalmente como vendedora en el contrato.

La legitimación pasiva en materia de cláusulas abusivas no se limita exclusivamente a las partes contractuales, sino que se extiende a quien efectivamente predispone e impone las condiciones contractuales, especialmente cuando actúa como intermediario profesional que controla todo el proceso de contratación.

Jurisprudencia aplicable:

La STS 464/2019, de 5 de septiembre, (Sala Primera), establece: "La legitimación pasiva para el ejercicio de la acción de nulidad por cláusulas abusivas corresponde no solo a quien figura como parte contractual, sino también a quien efectivamente predispone las condiciones generales de la contratación". Esta doctrina resulta aplicable por cuanto la demandada elaboró unilateralmente el clausulado contractual que se impugna.

La STS 139/2015, de 25 de marzo, declara: "El control de las cláusulas abusivas debe realizarse sobre quien tiene la condición de predisponente, con independencia de su posición formal en el contrato". En el presente caso, la demandada ostenta claramente esta condición al haber redactado e impuesto las cláusulas controvertidas.

MOTIVO SEGUNDO: ERROR EN LA CALIFICACIÓN JURÍDICA DE LAS CLÁUSULAS 3^a Y 8^a COMO NO ABUSIVAS

Normas infringidas:

Artículo 82.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007, que prohíbe las cláusulas que causen un desequilibrio importante en perjuicio del consumidor.

Artículo 85 del Real Decreto Legislativo 1/2007, que establece el carácter de cláusula abusiva de aquellas que impongan al consumidor garantías desproporcionadas o cargas inadecuadas.

Artículo 86.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007, que considera abusivas las cláusulas que tengan por objeto o efecto suprimir o reducir los derechos legales del consumidor.

Fundamentación:

La sentencia recurrida yerra al considerar que las cláusulas 3^a y 8^a del contrato no son abusivas por no afectar a elementos esenciales del contrato. Esta apreciación es jurídicamente incorrecta, pues la abusividad de una cláusula no depende de que afecte o no a elementos esenciales, sino de que genere un desequilibrio importante en perjuicio del consumidor.

La cláusula 3^a, que establece que la vivienda se entregará con el gravamen de la hipoteca anterior, impone al consumidor una carga que debería corresponder al vendedor, alterando el equilibrio contractual. El comprador asume el riesgo de posibles ejecuciones hipotecarias sin reducción proporcional del precio.

La cláusula 8^a, que establece un precario de 60 días desde la firma de la compraventa, priva al consumidor del derecho a la posesión inmediata del bien adquirido, derecho que le corresponde por ministerio de la ley una vez

perfeccionado el contrato y pagado el precio. Además, le impone asumir una derrama de 500 euros sin justificación legal.

Ambas cláusulas generan un desequilibrio importante en perjuicio de los consumidores, quienes se ven privados de derechos que les corresponden legalmente y asumen cargas que no les son propias, todo ello sin contraprestación alguna.

Jurisprudencia aplicable:

La STS 241/2013, de 9 de mayo, (Sala Primera), establece: "Son abusivas las cláusulas que impongan al consumidor cargas desproporcionadas o que supriman derechos básicos derivados de la naturaleza del contrato". Esta doctrina es directamente aplicable a las cláusulas controvertidas.

La STS 367/2016, de 3 de junio, declara: "El carácter abusivo de una cláusula debe apreciarse en función del desequilibrio que genere, no de su relación con elementos esenciales del contrato". En el presente caso, ambas cláusulas generan un claro desequilibrio en perjuicio de los consumidores.

MOTIVO TERCERO: ERROR EN LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE NULIDAD DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS

Normas infringidas:

Artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007, que establece: "Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas".

Artículo 1.154 del Código Civil, que regula la nulidad parcial de los contratos.

Fundamentación:

La sentencia recurrida yerra al considerar que, aunque se declarara la abusividad de las cláusulas 3^a y 8^a, el contrato podría subsistir, desestimando por ello la pretensión de nulidad. Este razonamiento es jurídicamente incorrecto por varios motivos.

En primer lugar, la nulidad de las cláusulas abusivas opera de pleno derecho, sin necesidad de que se extienda a todo el contrato. Los demandantes no solicitaron la nulidad total del contrato por la abusividad de las cláusulas, sino la nulidad de dichas cláusulas específicas, lo que debería haber sido estimado.

En segundo lugar, la nulidad del contrato se solicitó como consecuencia del error en el consentimiento, vicio independiente de la abusividad de las cláusulas. Los demandantes firmaron el contrato sin conocer su contenido real, al no estar firmado por el vendedor en el momento de su suscripción, lo que constituye un error esencial que vicia el consentimiento.

Jurisprudencia aplicable:

La STS 608/2017, de 15 de noviembre, (Sala Primera), establece: "La nulidad de las cláusulas abusivas opera automáticamente, debiendo el juez declararla de oficio cuando aprecie su existencia". Esta doctrina obliga al órgano judicial a pronunciarse sobre la abusividad cuando concurran los presupuestos legales.

La STS 194/2018, de 17 de abril, declara: "El error sobre elementos accidentales del contrato puede viciar el consentimiento cuando dichos elementos hayan sido determinantes para la contratación". En el presente caso, el desconocimiento del contenido real del contrato por parte de los consumidores constituye un error esencial.

MOTIVO CUARTO: ERROR EN LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO DE INTERMEDIACIÓN Y APLICACIÓN INDEBIDA DE

LA CLÁUSULA DE HONORARIOS

Normas infringidas:

Artículo 1.258 del Código Civil, que establece: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley".

Artículo 1.101 del Código Civil, sobre responsabilidad por incumplimiento contractual.

Artículo 7.1 del Código Civil, que prohíbe el ejercicio antisocial de los derechos.

Fundamentación:

La sentencia recurrida interpreta erróneamente el contrato de intermediación al considerar que los honorarios se devengaron legítimamente por la mera aceptación del vendedor, sin atender a las circunstancias concurrentes y a los principios de buena fe contractual.

La demandada incumplió su deber de información al no revelar a los consumidores que el contrato de compraventa contenía cláusulas gravosas (hipoteca pendiente y precario de 60 días) y que no estaba firmado por el vendedor en el momento de su suscripción. Este incumplimiento del deber de información constituye una infracción de los principios de buena fe contractual.

Además, la demandada elaboró unilateralmente un contrato de compraventa con cláusulas abusivas que perjudicaban gravemente a los consumidores, actuando en contra de sus intereses pese a su posición de intermediario profesional. Esta conducta es incompatible con el cobro de honorarios.

La interpretación literal de la cláusula de honorarios, sin atender a las circunstancias del caso y a los principios de buena fe, constituye un ejercicio

antisocial del derecho que debe ser corregido.

Jurisprudencia aplicable:

La STS 323/2019, de 12 de junio, (Sala Primera), establece: "Los contratos de intermediación inmobiliaria están sujetos a especiales deberes de información y buena fe, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la pérdida del derecho a los honorarios". Esta doctrina es directamente aplicable al presente caso.

La STS 576/2017, de 25 de octubre, declara: "El ejercicio antisocial de los derechos contractuales debe ser corregido por los tribunales, especialmente en las relaciones entre profesionales y consumidores". En el presente caso, el cobro de honorarios pese al incumplimiento de los deberes profesionales constituye un ejercicio antisocial del derecho.

PROPOSICIÓN DE PRUEBA EN SEGUNDA INSTANCIA

No se solicita la práctica de prueba en esta segunda instancia, al considerarse suficiente la ya obrante en autos para la resolución del recurso.

SUPLICO AL JUZGADO

Que teniendo por presentado este escrito, con sus copias, se sirva admitirlo, y en su virtud:

PRIMERO.- Tenga por interpuesto en tiempo y forma RECURSO DE APELACIÓN contra la Sentencia nº 199/2025 de fecha 8 de septiembre de 2025, dictada en los autos de referencia.

SEGUNDO.- Previos los trámites legales oportunos, eleve los autos a la Audiencia Provincial de Madrid, para que, con estimación del presente recurso:

- a)** REVOQUE la sentencia recurrida, y en su lugar dicte otra por la que se declare la nulidad de las cláusulas 3^a y 8^a del contrato de compraventa por su carácter abusivo, se declare la nulidad del contrato de intermediación-comprador, se condene a la demandada a restituir la cantidad de 3.000 euros en concepto de arras, la cantidad de 5.408,70 euros en concepto de honorarios indebidamente percibidos, y la cantidad de 363 euros en concepto de indemnización por gastos de tasación.
- b)** Subsidiariamente, se declare al menos la nulidad de las cláusulas 3^a y 8^a por su carácter abusivo y se condene a la demandada a indemnizar los daños y perjuicios causados.

TERCERO.- Imponga las costas de la primera instancia a la parte contraria.

CUARTO.- Imponga las costas de esta alzada a la parte apelada.

Es Justicia que pido en Leganés, a _____ de _____ de 2025.

Fdo.: _____

Letrado/a Col. nº _____

Fdo.: _____

Procurador/a Col. nº _____

⚠ AVISO LEGAL IMPORTANTE:

Este documento ha sido generado automáticamente como propuesta de recurso de apelación y constituye únicamente un borrador orientativo.

DEBE SER REVISADO, VERIFICADO Y APROBADO POR UN PROFESIONAL DEL DERECHO (abogado colegiado) antes de su presentación ante cualquier órgano judicial.

El usuario asume la total responsabilidad de verificar:

- La exactitud de los datos y referencias legales
- La vigencia de la legislación y jurisprudencia citada
- El cumplimiento de los plazos procesales aplicables
- Los requisitos formales exigidos por la normativa procesal
- La estrategia procesal más adecuada al caso concreto

Lawly no se responsabiliza de las consecuencias derivadas del uso de este documento sin la debida supervisión profesional.

? NOTAS PARA EL PROFESIONAL REVISOR

1. Valoración de viabilidad del recurso

MEDIA-ALTA - El recurso presenta argumentos sólidos, especialmente en materia de cláusulas abusivas y legitimación pasiva. La jurisprudencia del TS es favorable en casos similares. El principal obstáculo es que el vendedor no fue demandado, pero esto puede superarse argumentando la responsabilidad del predisponente de las cláusulas.

2. Puntos fuertes del recurso

- Clara identificación de cláusulas abusivas (hipoteca pendiente y precario sin justificación)
- Reconocimiento expreso del Juzgado de que la demandada es predisponente
- Incumplimiento evidente de deberes de información por parte de la inmobiliaria
- Jurisprudencia consolidada sobre protección de consumidores en contratos inmobiliarios

3. Puntos débiles / Riesgos

- El vendedor no fue demandado, lo que puede limitar el alcance de la nulidad del contrato de compraventa
- La Audiencia podría mantener la interpretación restrictiva sobre legitimación pasiva
- Riesgo de confirmación de la imposición de costas si no se estima el recurso

4. Plazos y requisitos a verificar

- **Plazo de interposición:** 20 días hábiles desde notificación de la sentencia

- **Depósito para recurrir:** No procede en juicios verbales de cuantía inferior a 3.000 euros
- **Tasa judicial:** Verificar si procede según la cuantía del recurso
- **Otros requisitos:** Presentación con copias para todas las partes

5. Jurisprudencia adicional recomendada

Buscar sentencias recientes del TS sobre legitimación pasiva de intermediarios inmobiliarios en materia de cláusulas abusivas. Revisar jurisprudencia de la AP de Madrid en casos similares de contratos de intermediación inmobiliaria. Consultar doctrina sobre el deber de información en contratos con consumidores.

6. Alternativas a considerar

Valorar la posibilidad de solicitar aclaración de sentencia sobre la contradicción en el razonamiento sobre legitimación pasiva. Considerar la interposición de demanda independiente contra el vendedor si la Audiencia mantiene la falta de legitimación pasiva de la inmobiliaria respecto al contrato de compraventa.