



SECCIÓN CIVIL Y DE INSTRUCCIÓN DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE LEGANÉS. PLAZA N° 1

Pza. de la Comunidad de Madrid, 5 , Planta 1 - 28912

Tfno: 913307542/43, 913307541/44/4 Fax: 913307490

plazajudic1.leganes@madrid.org

42020306

NIG:-----

Procedimiento: Juicio Verbal XXXX/2024

Materia: Contratos en general

Demandante: D./Dña. ALIN y D./Dña. ANA MARÍA

PROCURADOR D./Dña. JUAN ANTONIO

Demandado: D./Dña. JESÚS

PROCURADOR D./Dña. SILVIA

ESTUDIO INMOBILIARIO XXX S.L.

PROCURADOR D./Dña. SILVIA

SENTENCIA N° 199/2025

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ:D. ANTONIO XXXXXX

Lugar Leganés

Fecha :ocho de septiembre de dos mil veinticinco

ANTECEDENTES DE HECHO

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 SL.

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.

TERCERO.- Tenida por contestada la demanda, el 23 de junio 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. Practicada la prueba que resultó admitida quedaron las actuaciones vistas para dictar sentencia.

CUARTO.- En la tramitación del procedimiento se han guardado y cumplido las prescripciones legales con la excepción del plazo para dictar sentencia debido a la sobrecarga de trabajo de la plaza n.º 1 del Tribunal de Instancia de Leganés.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *De las pretensiones de las partes.*





La parte demandante formula una demanda de juicio verbal en la que solicita que se declare la nulidad por abusivas de las cláusulas 3^a y 8^a del contrato celebrado el 24 de junio de 2024 (denominado “propuesta de contrato de compraventa de inmueble”), solicitando que, como consecuencia de dicha abusividad, se declarara la nulidad del mismo contrato y se restituyera a la parte actora la suma de 3.000 euros; solicita además que se declare la nulidad del contrato celebrado el mismo 24 de junio de 2024 (contrato denominado “contrato de intermediación-comprador”); con carácter subsidiario se ha solicitado que se dejara sin efecto el pago de 5.408,70 euros realizado a la demandada en ejecución de dicho contrato; se ha solicitado la condena a la demandada a indemnizar a los demandantes en la suma de 363 euros, cantidad abonada para el pago de la tasación inmobiliaria y, finalmente, la condena al pago de las costas del proceso.

Señala el escrito de demanda que los demandantes, un matrimonio de origen rumano, con escasa formación y con un limitado nivel de conocimiento del castellano, tenían intención de comprar una vivienda en Leganés. Que para ello se pusieron en contacto con la demandada “ESTUDIO INMOBILIARIO XXX”, en condición de franquiciada de XXXX, y a mediados de junio de 2024 visitaron, junto con D. Antonio y D. Emmanuel , unas viviendas en el barrio de la Fortuna de Leganés, para finalmente decantarse por la vivienda sita en Calle San Felipe por el precio de 149.000 euros.

Continúa señalando la demanda que, en la tarde del 24 de junio de 2024, los demandantes acudieron a la oficina de XXXX y, atendidos por un empleado de la inmobiliaria y por otro del Grupo XXX (intermediarios de crédito), suscribieron los contratos aportados como documentos n.^º 5 a 9: contrato de intermediación-comprador, (doc. 5), la propuesta de contrato de compraventa de inmueble (doc. 6 y 7), la información precontractual del contrato de intermediación de préstamo y crédito inmobiliario (doc. 8) y el propio contrato de intermediación de préstamo y crédito inmobiliario (doc. 9)

Señala además que el mismo 24 de junio de 2024, los demandantes abonaron la suma de 3.000 euros en concepto de arras (doc. 12 de la demanda), 5.408,70 euros en concepto de los honorarios de la demandada (doc. 10 de la demanda) y 363 euros para la tasación de la vivienda (doc. 13 de la demanda).

Tras la firma de los indicados contratos, los demandantes, con la ayuda de D. Daniel, se percataron de que la propuesta de contrato de compraventa de inmueble no estaba firmada por el vendedor; que la casa que iban a comprar estaba gravada con una hipoteca y que se iba a constituir un precario de 60 días desde la firma de la compraventa hasta la efectiva entrega de su posesión.

Ante dicha tesitura, se pusieron en contacto con la demandada (por medio del burofax remitido como documento n.^º 14) solicitando la anulación de la cláusula del precario y que la entrega de las llaves se realizara con ocasión de la elevación de público del contrato de compraventa y que se transmitiera la vivienda libre de cargas, gravámenes y ocupantes. Señala la demanda que la única respuesta fue verbal, y que no resultaba posible rectificar el contrato ni devolver nada de lo pagado porque la



propuesta se había aceptado por el vendedor, haciéndoles entrega de la propuesta del contrato, ahora si, con la firma del vendedor.

Por otro lado, el 16 de octubre de 2024 se resolvió el contrato de intermediación crediticia (doc. 17) y en fecha 24 de julio de 2024, la demandada contestó al burofax anterior (doc. 18) alegando haber informado debidamente a los compradores y haberles explicado con detenimiento (sic); manteniendo la validez del “contrato de precario”, del mantenimiento del gravamen de la anterior hipoteca. Han considerado además que al haber realizado su labor de intermediación y al haber los compradores desistido de la compraventa no tienen derecho a reclamar lo entregado en concepto de honorarios ni de arras.

Por su parte, la demandada se ha opuesto a las pretensiones de la parte actora alegando: i) carecer de legitimación pasiva por no ser parte de los contratos cuya nulidad se pretende; ii) que la demanda debe ser desestimada puesto que la nulidad que se pretende queda supeditada a la previa nulidad del contrato del que no es parte; iii) que los honorarios han sido devengados legítimamente; iv) que las cláusulas del contrato no son abusivas.

SEGUNDO.- De la legitimación pasiva de la parte demandada.

Tal y como se ha indicado anteriormente, se pretende la declaración de nulidad de dos contratos: el denominado “propuesta de contrato de compraventa de inmueble” (doc. 6), celebrado entre los demandantes y el vendedor del inmueble y el denominado “contrato de intermediación-comprador” celebrado entre los demandantes y la demandada, ambos el mismo día 24 de junio de 2024.

Ambos contratos han sido elaborados unilateralmente por la demandada, quien ostenta a los efectos de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios (RDL 1/2007, de 16 de noviembre) la condición de empresario, al intervenir en la contratación, como mandataria, en ejercicio de su actividad profesional (art. 4 TRLGDCU). Igualmente, a los efectos de lo previsto en la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación (art. 2), la demandada tiene la condición de predisponente, al ser la profesional que ha impuesto el clausulado de los contratos que nos ocupan.

Es por ello que la demandada tiene legitimación para soportar las pretensiones que se le formulan al amparo del TRLGDCU, sin que el hecho de que no sea parte del contrato de compraventa del inmueble impida la aplicación de la normativa de protección de consumidores y usuarios y de condiciones generales de la contratación.

No obstante, tal y como se verá más adelante, la demandada carece de legitimación pasiva respecto de la pretensión de nulidad de la propuesta del contrato de compraventa, al tener que ser necesariamente parte demandada quien intervino como vendedora en el mismo.

mediante el siguiente código seguro de verificación:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove

TERCERO.- De la nulidad de la propuesta de contrato de compraventa por la abusividad de sus cláusulas.



En lo que se refiere a la propuesta de contrato de compraventa, lo que se solicita es que se declare la nulidad por abusividad de las cláusulas 3^a y 8^a, que establecen respectivamente, que la vivienda se entregará con el gravamen de la hipoteca anterior y que “*la derrama de 500€ será asumida por el comprador desde el momento de la entrega de las llaves. Se establece un precario de 60 días a contar desde la firma de la compraventa*”. Se pretende además que la nulidad se extienda (sic) a la del propio contrato, por afectar las cláusulas abusivas a sus elementos esenciales (sic) y por error-vicio.

De acuerdo con la documental obrante en autos y la prueba practicada en el acto de la vista, se considera probado que la firma de la propuesta de contrato de compraventa de inmueble no se hizo en unidad de acto por ambas partes (compradores y vendedor), sino que, el 24 de junio de 2024 firmaron los compradores y la firma del vendedor tuvo lugar con posterioridad.

Sentado lo anterior, ha de señalarse que las indicadas cláusulas no determinan elementos esenciales del contrato de compraventa (que serían los que afectan a la identificación de la finca o al precio de la compraventa), sino que se refieren a aspectos que, aun relevantes, son accesorios del mismo, por cuanto el contrato de compraventa puede subsistir con o sin previsión de precario o con o sin la subrogación en la anterior garantía hipotecaria.

Debe recordarse que conforme al art. 83.II TRLGDCU, si la cláusula define el objeto principal del contrato (el precio) puede considerarse abusiva únicamente si, además de ser abusiva, no es transparente por no estar redactada de un modo claro y comprensible. En estos casos, las cláusulas deben superar el llamado doble control o filtro de transparencia: el filtro de incorporación al contrato, que exige que la cláusula no sea ilegible, ambigua, oscura o incomprensible; y el segundo filtro, de transparencia, que exige que el consumidor haya podido conocer con sencillez tanto la carga económica como la jurídica que supone para él la cláusula en cuestión.

Así, con independencia del control de transparencia e incorporación, es evidente que, aunque se declarara la abusividad de las cláusulas antes referidas, el contrato podría subsistir, por lo que la pretensión de nulidad por abusividad de las cláusulas 3^a y 8^a no es conforme con la consecuencia jurídica que se pretende predicar de la misma (la nulidad de todo el contrato) y por ello ha de ser desestimada.

CUARTO.- *Del error-vicio de la propuesta de contrato de compraventa y sobre la pretendida nulidad del contrato de intermediación-comprador.*

Se pretende igualmente que se declare la nulidad de la propuesta de contrato de compraventa por error en el consentimiento.

Con carácter previo a entrar a valorar el fondo del asunto y si concurre o no este vicio del consentimiento, debemos señalar que la demandada carece de legitimación pasiva para soportar esta pretensión, puesto que el vendedor ha de ser necesariamente parte demandada en el contrato de compraventa cuya nulidad se pretende (SAP Madrid, Sección 20^a, n.^o 50/2025, de 6 de febrero), sin que la intervención provocada del vendedor pueda suplir la condición procesal de parte demandada, máxime al no tratarse

mediante el siguiente código seguro de verificación:

de un supuesto de los legalmente permitidos, a que se refiere el art. 14 LEC, como son el de evicción, o el de los artículos 1553 CC, o la Ley de Ordenación de la Edificación (Disp. Ad. 7^a), entre otros.

En efecto, puede ponerse como ejemplo la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 9^a, n.^o 332/2006, de 22 de septiembre, cuando señala que “ *como motivo fundamental de la desestimación de la demanda, la necesidad de que la pretensión de nulidad del contrato de compraventa se dirija contra quien intervino como parte en el mismo, - legitimación pasiva-, siendo que al caso no ha sido llamado al procedimiento como parte demandada la entidad HOLIDAYS XXXXXX XXXXXX SL, no pudiendo la Sala sino compartir tal planteamiento [...]*”.

En definitiva, procede desestimar esta pretensión por no haberse constituido correctamente la relación procesal entre los demandantes y el vendedor, siendo que el demandado carece de legitimación pasiva para soportar la nulidad de un contrato en el que no ha intervenido como vendedor, a la vez que éste no reúne la condición procesal de parte demandada, imprescindible para analizar la pretensión formulada.

Al haberse desestimado esta pretensión decae también la pretendida nulidad por conexión o dependencia del contrato de intermediación-comprador. Según señala el *suelen distinguirse entre las sola síntesis o unidad contractual, caso de los contratos mixtos o de los denominados contratos complejos en donde confluyen, con mayor o menor atipicidad, elementos que pertenecen a diversos tipos contractuales, y las figuras relativas a una unión o pluralidad de contratos en donde se produce una conexión o ligamen, caso de los denominados contratos coligados, que representan la unión de contratos distintos, pero queridos globalmente por las partes ya como un todo, o bien en una relación de mutua dependencia; dando lugar a contratos recíprocos, a contratos subordinados o, en su caso, a contratos alternativos. Lo común o característico de estos contratos es que cuando la voluntad concorde de las partes, o la*

unidad del interés o función negocial que se articula en los diferentes contratos así lo exija, el fenómeno en su conjunto debe ser considerado como una unidad jurídicamente orgánica y, por lo tanto, interrelacionada, de suerte que hay que calificar el contenido esencial del marco contractual a los efectos de aplicar las principales consecuencias jurídicas que puedan derivarse: incumplimiento, resolución, nulidad, etc ”.

Pues bien, al no declararse nulo el contrato de propuesta de compraventa del inmueble, resulta evidente que no concurren los presupuestos para extender la nulidad al contrato de intermediación-comprador.

QUINTO.- De las pretensiones formuladas con carácter subsidiario.

Con carácter subsidiario se pide en la demanda que se acuerde dejar sin efecto el pago de 5.408,70 euros por no cumplirse los presupuestos previstos en el mismo para su procedencia al quedar sin efecto la promesa de contrato de compraventa de inmueble que justifica su pago.

A este respecto debemos señalar que la cláusula 4) del contrato de intermediación señala que “*el derecho al cobro de los honorarios se generará en el*

mediante el siguiente código seguro de verificación:

momento en que la Propiedad acepte formalmente la promesa realizada por el Comprador, los cuales se presentarán al cobro en el momento de la aceptación por la parte vendedora”.

Resulta del clausulado transscrito que el cobro de los honorarios no quedaba condicionado al éxito final de la compraventa, sino de la aceptación por parte del vendedor. Al constar la aceptación por parte del vendedor, entendemos que el cobro de los honorarios se considera ajustado a la previsión contractual, por lo que no puede quedar sin efecto.

Se pide, por último, que se condene a la parte demandada a indemnizar el importe de 363 euros en concepto de indemnización de daños y perjuicios, siendo dicha cuantía la desembolsada para la tasación del inmueble.

Señala el art. 1101 del Código Civil que “*Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas*”.

Esta pretensión tambiéndebedeceraer al no considerarse probado que la demandada haya incurrido en dolo, negligencia o morosidad, ni haya contravenido el tenor de la obligación que se había concertado. Ello por cuanto, tal y como se ha visto antes, la obligación de la demandada quedó cumplida al facilitar la compraventa del inmueble, poniendo en contacto a los compradores y vendedores, sin que le haya resultado imputable la frustración final del contrato de compraventa que se había proyectado.

SEXTO.- De las costas procesales.

Al haberse desestimado íntegramente las pretensiones de la parte actora, las costas procesales deben imponerse a los demandantes en aplicación del criterio de vencimiento objetivo señalado en el art. 394 LEC.

Por todo lo expuesto, por la autoridad que me confiere la Constitución y en nombre de S.M. el Rey

FALLO

Debo desestimar y desestimo íntegramente la demanda interpuesta por D. ALIN y D^a. ANA MARÍA frente a ESTUDIO INMOBILIARIO XXX SL, y en consecuencia absuelvo a la demandada de las pretensiones formuladas en su contra y condeno D. ALIN y D^a. ANA MARÍA al pago de las costas procesales.

Llévese testimonio de esta resolución a los autos principales, dejando el original en el libro.

Notifíquese la presente resolución a las partes.





Contra esta resolución cabe recurso de apelación para ante la Audiencia Provincial, que deberá interponerse ante este Juzgado en el término de veinte días..

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/codver, mediante el siguiente código seguro de verificación:

