

Efectos jurídicos del documento de reserva de venta en una compraventa con la intermediación de una agencia

Adelaida Medrano Aranguren

Magistrada del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid

EXTRACTO

En las ventas de inmuebles con la intermediación de una agencia inmobiliaria, es frecuente, como se indica en la pregunta, que el agente suscriba con la persona interesada en la compra de la finca propiedad del comitente un documento, que se suele denominar de «reserva de venta» con entrega, por parte del posible comprador, de determinada cantidad de dinero. Esta situación no presenta problemas si el agente fue expresamente facultado por el citado comitente para la suscripción del indicado documento y para la recepción de la referida suma dineraria, siempre que se haya hecho dentro de las pautas y condiciones marcadas por aquel. El problema radica cuando, sin que exista dicha autorización, se suscribe el documento o se recibe la cantidad indicada. ¿Qué fuerza vinculante tiene dicho documento para las partes, especialmente para el propietario que desea vender? ¿Qué ocurre si este último no muestra su conformidad con lo pactado por el agente? ¿Quién paga los honorarios de la agencia comercial? La recepción de arras por el agente mediador no implica un tácito apoderamiento a su favor para disponer de bienes inmuebles, sino solo en cuanto forman parte de la gestión y tramitación encargada al agente.

Palabras clave: contrato de compraventa; reserva de venta; arras; efectos para el comprador; honorarios de la agencia.

Fecha de entrada: 12-07-2018 / Fecha de aceptación: 30-07-2018

ENUNCIADO

Juana está buscando piso y se ha interesado por una vivienda cuyo precio asciende a 108.000 euros que se vende a través de una agencia inmobiliaria. Se decide por este piso, y abona en un primer momento 2.000 euros, firmando para ello un documento de reserva de venta solo con la inmobiliaria, en cuyo texto consta que este acto está sujeto al artículo 1.454 del CC. Un mes después firma, igualmente solo con la inmobiliaria, una ampliación de estas arras con un nuevo documento de reserva de venta, entregando 3.000 euros más. Estos 5.000 euros resultan ser la señal que Juana ha de entregar para que quede reservado el piso por el que se ha interesado.

Mientras tanto, la inmobiliaria ha firmado sus correspondientes documentos, mediante los cuales el vendedor encarga la venta a esta agencia.

Juana ha logrado contactar directamente con el vendedor del piso, el cual le ha dicho que el precio real de venta del piso no son 108.000 euros, sino 102.000 euros ya que los 6.000 euros restantes es el importe que se entrega a la inmobiliaria por su tarea de intermediación. Juana es informada por la agencia inmobiliaria de que la venta va a ser escriturada por 102.000 euros, no por 108.000 euros.

Juana se siente engañada por la inmobiliaria que ha firmado diferentes documentos con el comprador y con el vendedor, por separado, ya que en los documentos que ella ha firmado, consta que el precio de venta era 108.000 euros, y llegado el día de firma en el notario, se niega a comparecer, no pudiéndose llegar a verificar la venta del piso. Los 5.000 euros fueron entregados por la agencia inmobiliaria al vendedor, que los ha hecho propios.

Juana ha acudido a un abogado y ha presentado una demanda contra el vendedor para recuperar sus 5.000 euros. ¿Tiene derecho Juana a recuperarlos?

Cuestiones planteadas:

- La reserva de venta y sus efectos jurídicos.
- Las cantidades a cuenta como arras.
- El papel de la agencia inmobiliaria.

SOLUCIÓN

Nos hallamos ante unos hechos sencillos que llevan directamente a la determinación de la eficacia del artículo 1.454 del CC; el problema nace desde que la demandante conoce que el precio por el que se va a escriturar la venta es 102.000 euros, pues los restantes 6.000 euros de diferencia es la cantidad que cobrará la inmobiliaria por su actividad de gestión en la venta que los demandados le encargaron. Por la actora se reclama la devolución de la cantidad entregada como arras al haber existido una indebida actuación por parte de la inmobiliaria, que celebró diferentes contratos con ella y con los demandados, con un precio distinto de la finca en cada uno de los contratos y sin haber sido informada de que el precio real eran 102.000 euros y que el resto eran honorarios de la inmobiliaria que la compradora estaba abonando. Ante ello, contacta con los vendedores codemandados directamente, que le confirman que efectivamente el precio es 102.000 euros y que el resto son honorarios de la inmobiliaria que pagaría la compradora, por su tarea de intermediación.

Por la parte demandada se rechaza la demanda, relatando, en esencia, que una cosa es el precio de la venta y otra el precio de escrituración, además niega que de los documentos aportados pueda deducirse que la venta tuviera dos precios distintos, uno para la compradora y otro para los vendedores. Manifiesta en su contestación el vendedor que es lógico que si se ha encargado la venta a través de una agencia inmobiliaria, esta tenga que cobrar sus honorarios con independencia de que no le agrade su abono a la demandante. Igualmente señala que está claro en la documentación aportada que los 5.000 euros eran unas arras como afianzamiento de la compra, y por lo tanto al no haber comparecido ante el notario sin causa justificada, tiene derecho a quedarse con los 5.000 euros de fianza como penalización acordada.

Como es sabido, las inmobiliarias actúan con ocasión de la gestión de venta de inmuebles, en calidad de mediadores inmobiliarios, prestando sus servicios al encuentro de personas que acepten las condiciones de la compraventa que ponen a la agencia inmobiliaria, las personas que les encargan estos servicios, y las obligaciones que asumen se contraen, exclusivamente, a poner en conexión a los que pueden ser contratantes cumpliendo su obligación principal cuando consiguen que entre ellos se perfeccione el contrato, sin que tengan que intervenir en él, formalizarlo o preocuparse de su consumación. Salvo pacto en contra, la agencia, por tanto, no es mediadora en el contrato ni actúa como mandataria.

Como señala la SAP de Valencia de 2 de diciembre de 2014:

«La inmobiliaria solo se compromete a desplegar la actividad necesaria para promover la conclusión del contrato, pero no se obliga a obtener el resultado deseado, pues no depende de su voluntad que el contrato llegue o no a celebrarse; sin embargo, solo tendrá derecho a obtener la retribución pactada en caso de que se perfeccione el contrato que él promovió.

Se trata, pues, de un contrato innominado, de la clase *facio ut des*, principal, consensual y bilateral, por el que una de las partes (denominado corredor o mediador) se compromete a indicar a la otra (denominado comitente) la oportunidad de concluir un negocio jurídico con un tercero o de servirle para ello de intermediario, a cambio de una retribución llamada también comisión o premio. Este negocio jurídico tiene su origen en el principio de la libertad de la contratación, consagrado en los arts. 1091 y 1255 CC, y le es de aplicación la normativa general de las obligaciones y contratos contenida en los Títulos I y II del Libro IV del Código Civil, pues, aun guardando cierta similitud con el mandato, los arrendamientos de obras y de servicios, la comisión mercantil y el contrato de trabajo, goza de características propias que le dotan de autonomía alejándolo de esas otras figuras jurídicas –SSTS, Sala Primera, de 10 enero 1922; 3 junio 1950; 18 octubre 1956; 28 noviembre 1956; 28 febrero 1957; 27 diciembre 1962; 2 mayo 1963; 9 octubre 1965; 21 octubre 1965; 3 marzo 1967; 6 octubre 1990».

No obstante lo anterior y aún limitándose la función del agente inmobiliario a lo que es la pura mediación o tarea de acercamiento entre partes, es lo habitual que el agente suscriba con la persona interesada en la compra de la finca propiedad del vendedor un documento, que se suele denominar de «reserva de venta» con entrega, por parte del posible comprador, de determinada cantidad de dinero. Esta situación no presenta problemas si la agencia inmobiliaria fue expresamente facultada por el citado vendedor para la suscripción del indicado documento y para la recepción de la referida suma dineraria (como es en nuestro caso), siempre que se haya hecho dentro de las pautas y condiciones marcadas por aquel. El documento originario que suele firmarse entre comprador y la agencia inmobiliaria tiene las características de un precontrato o promesa de compraventa aunque en el mismo no intervenga el vendedor, ya que si, como habitualmente ocurre, el comprador entrega una cantidad y el vendedor la recibe, con sus actos este vendedor está mostrando su complacencia a esa promesa de venta o a ese precontrato en el que figura. Si ello es así, es decir, si el comprador ha entregado una cantidad y el vendedor la ha recibido, aunque no haya participado personalmente en el precontrato, hay que entender que queda vinculado por el contenido del mismo y por las cláusulas que en ese documento consten.

Sobre este contexto jurídico, nos hallamos en nuestro caso ante un documento de «reserva de inmueble» de los citados en el fundamento anterior al que se ha incorporado por sus intervinientes una cláusula de arras en la que consta que: «El presente contrato producirá los efectos prevenidos en el artículo 1.454 del CC, aperciendo que si el comprador desiste de la compra, perderá las cantidades íntegras entregadas hasta la fecha y si es el vendedor deberá devolver el duplo de las

mismas». La cuestión aquí debatida no es si ha existido o no relación contractual entre las partes de este pleito, a raíz de los diferentes documentos que ambas han ido firmando con ocasión de la actividad de acercamiento de las partes que la inmobiliaria ha desplegado, sino si existe una causa justificada para que la actora haya desistido de la compraventa y pueda por esta causa no verse afectada por la aplicación del artículo 1.454 del CC, pues de no existir tal razón justificada, la actora deberá ser sancionada con la pérdida de la cantidad que entregó.

Y vaya por delante que este pleito no puede verse afectado por la actuación más o menos discutible de la agencia inmobiliaria, pues, por un lado, esta agencia no es parte en este procedimiento ni su proceder está siendo aquí enjuiciado, por otro lado, la forma de proceder en las actuaciones de gestión inmobiliaria por parte de las agencias no está regulada y cada una de ellas es libre de delimitar la forma en que actúa para acercar a las partes compradora y vendedora, y finalmente, no está de más recordar que la agencia que intervino en nuestro caso no ha ganado nada en esta operación al no haber logrado la consumación de la compraventa.

Concretado lo anterior, la parte actora firmó dos documentos con la inmobiliaria en los que consta que el precio del piso eran 108.000 euros, y ninguna obligación legal tienen los intervinientes de tener que explicar en tales documentos a la compradora la forma en la que el vendedor, que es quien ha contratado los servicios de la inmobiliaria, abonará los servicios a esta. La actuación de los aquí demandados pactando libremente con su agencia el precio de cara al comprador, elevando el mismo en el porcentaje que la inmobiliaria cobraría por la operación, si se logra consumir ante notario la venta, es una actividad perfectamente lícita y que forma parte del proceder ordinario de los intermediarios inmobiliarios, que como es público y notorio, son agencias con ánimo de lucro cuya actividad mercantil es precisamente esa, la de remunerarse por su gestión con un porcentaje del precio de la venta. La cuestión real que aquí subyace es la negativa de la compradora a ser ella la que abone estos honorarios, cuando lo cierto es que no es ella la que los paga. La misma estuvo conforme en abonar como precio de vivienda 108.000 euros, con lo que ningún engaño ha existido siendo ajeno a la misma los términos en que la inmobiliaria y vendedor pacten el abono de los honorarios de aquella, siendo perfectamente lícito que estos lo detraigan del precio de la compraventa a abonar.

El deseo de escriturar por una cantidad inferior podrá ser constitutivo de una infracción fiscal o tributaria, o de una infracción administrativa de la naturaleza que fuere, pero ni ello forma parte del objeto de este caso, ni a ello puede pretender acudir la actora como argumento que le autorice a un desistimiento unilateral de la venta sin efectos para ella. Su injustificado proceder ha de tener las consecuencias jurídicas previstas en el propio precepto, cuya aplicación ella aceptó hasta en dos ocasiones.

Nada de ello es constitutivo de una causa justificada que pueda dar ni la más mínima cobertura a la conducta de la actora, desistiendo de acudir al notario y pidiendo simultáneamente que se realice la devolución de sus 5.000 euros, al sentirse engañada tanto por la agencia como por la parte demandada, todo lo cual viene prohibido por el artículo 1.454 del CC cuya aplicación ella firmó en los dos documentos.

Es por ello que resulta perfectamente conforme a derecho el proceder del demandado y vendedor que han hechos suyas las cantidades dadas como arras por la actora por importe de 5.000 euros, al haber desistido de la venta esta sin razón alguna que lo justifique, en lo que constituye la directa aplicación del artículo citado.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Código Civil, art. 1.454.