

## CONTRATO DE MEDIACIÓN O CORRETAJE DE AGENCIA INMOBILIARIA PARA LA VENTA DE INMUEBLE. CONSECUENCIAS DE LA NO CONCLUSIÓN DEL CONTRATO

**CARLOS BELTRÁ CABELLO**  
*Secretario Judicial*

**Palabras clave:** contrato de mediación, encargo de venta, incumplimientos, responsabilidades.

### ENUNCIADO

En el Juzgado 1.<sup>a</sup> Instancia núm. 2 de Fuenlabrada se presentó demanda de reclamación de cantidad por parte de doña Antonia M. E. frente a Cristóbal F.G. y la mercantil Zarza, SL. Los ahora demandados firmaron un documento por el cual el señor F.G. autorizaba a la mercantil citada a la venta de un inmueble de su propiedad.

La inmobiliaria, actuando en representación y por autorización de la propiedad suscribe dos contratos de reserva de compra con la demandante, percibiendo por el primero de ellos 700 euros, y en el segundo 3.100 euros en concepto de señal. En ambos contratos consta expresamente que la mercantil actúa en representación y por autorización de la propiedad, quedando la reserva al visto bueno de la misma. También se refleja en ambos contratos de reserva, una nota final del siguiente tenor literal: «las cantidades entregadas en concepto de señal no se devolverán en caso de no interesar la compra del inmueble descrito, quedando estas en poder de la propiedad en concepto de indemnización por daños y perjuicios, y en caso contrario la propiedad devolverá el doble de la paga y señal».

Requerido el propietario para el otorgamiento de la escritura pública, este se negó a ello al no interesarle la venta. Las cantidades entregadas por el demandante permanecen en poder de la inmobiliaria demandada por entender que las mismas le corresponden en concepto de honorarios devengados por su intervención en la venta.

## CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Qué relaciones existen entre los codemandados y el actor.
2. Hoja de encargo.
3. Conclusión.

## **SOLUCIÓN**

1. Los codemandados están vinculados contractualmente por un denominado «encargo de venta».

Las relaciones existentes en los contratos de mediación o de corretaje vienen constituidas por la función del agente, que radica en la conexión y contacto negocial que procura entre el vendedor y el futuro comprador, con lo que su relación contractual solo se proyecta respecto a la parte que le confirió el encargo, estando supeditada su eficacia, en cuanto al devengo de honorarios por comisión, a la condición suspensiva de la celebración del contrato pretendido **salvo pacto expreso en contrario**.

Y se debe añadir que los encargos de venta no suponen efectivos mandatos para llevar a cabo actos de riguroso dominio sino que solo contienen el encargo de realizar actividades de localización de posibles compradores y mediar entre estos y los futuros vendedores, con lo que el hecho de concurrir estas gestiones previas no conducen a tener que decretar que con ellas se generó efectiva venta, como tampoco si el intermediario percibe algún dinero como arras o señal, ya que esta situación no implica perfección de un contrato para el que se carece del necesario poder.

2. La hoja de encargo firmada por el demandado señor F.G. a la mercantil Zarza, SL, contenía exclusivamente el encargo de realizar gestiones de venta sin incluir autorización alguna para percibir cantidades en concepto de arras o señal, dicha recogida de cantidades formaba parte del contrato firmado con el supuesto comprador.

Y en este último contrato, entre la inmobiliaria y la compradora, figuraba que ambas partes supeditaban el buen fin del mismo a la aprobación de la parte vendedora, luego al negarse este a celebrar el contrato que solo él podía autorizar pues a nadie autorizó para celebrarlo en su nombre lo hizo respetando el contenido del contrato que tenía firmado con la inmobiliaria y que posteriormente esta y la compradora habían ratificado expresamente, pacto que debe prevalecer frente a lo reflejado en la nota añadida a las reservas de compra, añadida después de la firma de la nota de encargo y que refleja unas cuestiones incompatibles, la de devolver duplicada la señal y la de que deba dar su visto bueno el vendedor. Si da el visto bueno se perfecciona el contrato, si no da el visto bueno no hay contrato y no tiene nada que devolver.

3. No vinculan al vendedor los pactos que hubiera firmado la inmobiliaria con el comprador, por lo que tampoco está vinculado por la responsabilidad de tener que devolver las cantidades fijadas en el contrato entre inmobiliaria y comprador.

La única responsable de la devolución de las cantidades es la inmobiliaria, pues no hay pacto expreso de que cobre honorarios si no hay contrato final de compraventa.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, art. 1.256.
- SSTS, Sala Primera, de 30 de abril y 22 de mayo de 1998.
- SAP de Madrid, Secc. 20.ª, de 3 de enero de 2007.