

# Contrato de mediación. Responsabilidad de la agencia inmobiliaria

**Adelaida Medrano Aranguren**

*Magistrada. Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid (España)*

<https://orcid.org/0000-0003-4740-6836>

## Enunciado

Ana quiere vender su piso y entra en contacto con la agencia inmobiliaria Pérez para encomendar a la misma dicha venta; Ana había comprado este piso tres años antes e hizo obras y reformas en el mismo, realizando para ello una declaración responsable en su día, que el ayuntamiento de la localidad ha declarado inválida por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2020.

La agencia inmobiliaria Pérez, prescindiendo de la actual configuración de la vivienda de Ana, que tampoco ha informado a la agencia sobre las obras que hizo y sobre la declaración municipal, intermedió para la venta, resultando ser pepe quien finalmente la ha comprado.

Pepe, como actual propietario, ha acudido al ayuntamiento para obtener la licencia de segunda ocupación, no habiendo logrado su objetivo, pues la misma le ha sido denegada por parte del ayuntamiento de dicha localidad, con causa en el acuerdo municipal de declaración de invalidez de la declaración responsable.

El comprador se plantea iniciar una acción para exigir responsabilidades a la agencia inmobiliaria Pérez, ya que esta no actuó con la debida diligencia, al no cerciorarse de la coincidencia de la configuración inicial de la vivienda con la existente a la fecha de la declaración responsable, sin que conste que la agencia hubiese requerido a la vendedora para que realizase una declaración sobre si en la vivienda se habían hecho o no obras no legalizadas.

¿Es exigible esta responsabilidad a la agencia inmobiliaria Pérez?

Cuestiones planteadas:

1. Naturaleza del contrato que vincula a la agencia inmobiliaria con el vendedor y el comprador del piso.
2. Alcance del deber de información de la agencia sobre el objeto vendido y responsabilidad por el defecto de información al comprador.
3. Jurisprudencia en la materia.

## Solución

No presenta ninguna duda que la relación jurídica que une al propietario vendedor y al agente inmobiliario se articula según la jurisprudencia a través del contrato de mediación. El Tribunal Supremo ha delimitado la actividad del mediador, considerándola originada por un contrato en virtud del cual una persona (oferente) encarga a otra (corredor o mediador) que le informe acerca de la oportunidad de concluir un negocio jurídico con un tercero o que le sirva de intermediario, realizando las oportunas gestiones para conseguir el acuerdo de voluntades encaminado a su realización, a cambio de una retribución llamada premio, prima o comisión, que suele ser un porcentaje (SSTS de 1 de marzo de 1988, 6 de octubre de 1990, 8 de abril de 1991 y 10 de marzo de 1992).

La finalidad del contrato de mediación es, por tanto, la de poner en relación entre sí, directa o indirectamente, a las partes que han de celebrar un futuro contrato, cualquiera que este sea. El mediador no está ligado a ninguna de ellas por vínculos de dependencia, subordinación o representación ni participa personalmente en el contrato, ni como representante de una de las partes ni como simple mandatario o comisionista suyo, de modo que queda siempre fuera del contrato derivado de su actividad.

Se trata de un contrato que, a pesar de sus analogías, se diferencia del mandato y del arrendamiento de servicios y, sobre todo, que no debe identificarse con la comisión mercantil, aunque tenga con ella ciertas afinidades; si bien el mediador se obliga a realizar un encargo recibido de otra persona, su actividad, a diferencia de la del comisionista, no es propiamente jurídica sino material (aproximación de los futuros contratantes).

La mediación inmobiliaria no es más que una modalidad del contrato de mediación y que responde a la misma finalidad contractual. Así, en el llamado contrato de agencia inmobiliaria, ha afirmado reiteradamente la jurisprudencia, predomina la función de gestión mediadora, y por ello se reviste de naturaleza de pacto de encargo, al interesar del agente en su condición de intermediario para que, por sus relaciones en el mercado inmobiliario, oferte a la venta determinado bien inmueble, aportando los datos del mismo y su precio inicial, que solo suele ser indicativo, de otro, que el agente, salvo apoderamiento o represen-

tación expresa, en principio, no interviene directamente en la conclusión o perfección de la compraventa final y solo coadyuva eficazmente a la misma, por lo que su función es predominantemente gestora, al hacer posible contratar a otros y cesando una vez que pone en relación a las partes, que son las que en principio han de celebrar el futuro convenio final.

Ahora bien, la mediación inmobiliaria, a diferencia de la mediación en general, tiene una característica que ha de tenerse en cuenta, y que no es otra que, en muchas ocasiones, el agente inmobiliario va más allá de la simple intermediación y se involucra en el resultado de la misma mediante la formalización de contratos preparatorios o compraventas con percepción de arras, anticipo de su retribución o comisión, normalmente autorizado por el vendedor, por lo que la mediación no aparece como un contrato puro sino mixto, en el que el contenido es más completo y complejo en cuanto a los derechos y obligaciones de las partes (*vid.* SAP de Sevilla, Sección 5.<sup>a</sup>, de 20 de junio de 2005).

Por otra parte, el agente no es parte en el contrato de compraventa, por lo que ninguna responsabilidad tiene respecto de las vicisitudes del contrato, y no solo respecto del cobro de sus honorarios, sino de posibles acciones que las partes quieran ejercitar como consecuencia de aquel, sea de incumplimiento o saneamiento, incluso por gravámenes ocultos (STS de 10 de octubre de 2001).

Sin embargo, como dice la STS de 2 de octubre de 1999, no puede haber duda de que el corredor, para cumplir los encargos encomendados, debe mantener informado al cliente en todos los detalles que pudieran influir sobre la valoración y consecuencia del negocio, obligación esta propia de los contratos de comisión y de mandato y perfectamente asumible dentro del contenido del contrato de corretaje. Y a partir de aquí, la sentencia transcrita cita otras resoluciones de tribunales provinciales, en las que se ha exigido responsabilidad contractual a los agentes de la propiedad inmobiliaria por los daños y perjuicios sufridos por los compradores como consecuencia de la falta de información relevante suministrada por tales agentes.

Así, se cita la SAP de Barcelona, Sección 1.<sup>a</sup>, de 18 de enero de 2006 (núm. 12/2006), que, en un supuesto similar al de nuestro caso, «admite la demanda del comprador contra el vendedor y el agente de la propiedad inmobiliaria, a quien condena solidariamente, por no haberle informado que en la vivienda vendida se habían hecho reformas sin autorización administrativa que impedían su habitabilidad». En esta resolución de la Audiencia de Barcelona se indica que «el agente viene obligado a conocer por sí mismo el estado del inmueble, así como sus cargas, y a informar de todo ello a las partes contratantes». Igualmente, «la SAP de Valencia, Sección 11.<sup>a</sup>, de 23 abril 2003, condena solidariamente al vendedor y al agente inmobiliario por la venta de un solar que no era edificable, teniendo obligación profesional el agente de conocer tal circunstancia y ponerla en conocimiento del comprador.

La SAP de Cádiz, Sección 1.<sup>a</sup>, de 24 diciembre 2002, la SAP de Vizcaya, Sección 5.<sup>a</sup>, de 21 noviembre 2002 y la SAP de Barcelona, Sección 16.<sup>a</sup>, de 23 de diciembre de 2002,

concluyen la responsabilidad del agente inmobiliario por venta de una vivienda protegida ante la obligación del agente de acopiar información y transmitirla a los interesados en la venta, que según las atribuciones profesionales, el demandado, con una diligencia media, debió haberlo advertido y hacerlo saber a la persona interesada en comprar el inmueble.

Por su parte, la SAP de Barcelona, Sección 11.ª, de 12 de julio de 2002 establece la responsabilidad del agente por venta de inmueble con aluminosis, y la SAP de Baleares, Sección 5.ª, de 8 de mayo de 2001, aprecia incumplimiento de su deber de información, al no informar al comprador de la existencia de infracciones urbanísticas, por lo que este desiste del contrato y aquel no cobra la comisión. Es decir, supuestos en que el contrato queda sin efecto por causa legal atribuible en su responsabilidad al mediador por incumplimiento de su deber de información. En todo caso la jurisprudencia exige una clara prueba de la infracción del deber de información.

Finalmente, la SAP de Álava, Sección 2.ª, de 15 de junio de 2006, decía que

la relación jurídica que une al comprador con la agencia inmobiliaria debe calificarse como un contrato de corretaje. En virtud de dicho contrato el mediador se compromete a actuar fielmente frente a su cliente y a facilitarle todo tipo de información sobre las características y utilidad de la vivienda objeto de venta, tiene la obligación de «informarse para después informar» sobre las características físicas del inmueble y también sobre las características jurídicas la agencia inmobiliaria se compromete a prestar un servicio concreto, por lo que resultan de aplicación no solo las normas del C. Civil, sino también lo que dispone la legislación protectora de los derechos de los consumidores.

La Ley 26/1984, de 19 de julio, para la defensa de consumidores y usuarios, consagra como derecho básico de los consumidores y usuarios la información correcta sobre los diferentes productos o servicios y la educación o divulgación para facilitar el conocimiento sobre su adecuado uso, consumo o disfrute. Es un derecho básico de todo consumidor el de ser informado de forma correcta acerca del producto que adquiere y de sus características, condiciones, utilidad o finalidad, de tal modo que la puesta a disposición de esos productos deberá incorporar, llevar consigo o permitir de forma cierta y objetiva una información veraz, eficaz y suficiente sobre sus características esenciales. Esas formulaciones generales tienen su concreción, por lo que a la venta de viviendas se refiere en el Decreto 515/1989, de 21 de abril.

Y de toda esta referencia jurisprudencial, concluye la sentencia de esta sala:

Conforme a la doctrina que hemos expuesto, la conclusión que se alcanza es que, aunque el mediador inmobiliario no responde del buen fin del contrato de compraventa en que media, por cuando no es parte, sí tiene unos deberes de información y diligencia en relación con las partes cuyo incumplimiento genera responsabilidad.

Y es que en el supuesto analizado existe responsabilidad contractual de la agencia inmobiliaria por los daños y perjuicios sufridos por los compradores como consecuencia de la invalidez de la declaración responsable de la licencia de segunda o posterior ocupación relativa a la vivienda comprada, lo cual imposibilitaba su habitabilidad en tanto no se subsanen las deficiencias apreciadas, de modo que el certificado técnico indique expresamente «que la vivienda se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita o, en su caso, justifique las diferencias existentes y la legalidad de las mismas», y ello «al haberse cerrado con muro la puerta de acceso de vehículos, suprimiéndose la plaza de aparcamiento obligatorio en interior de parcela» y, en consecuencia, «la imposibilidad de que el promotor pueda ejecutar las actuaciones urbanísticas objeto de la misma».

Dicha responsabilidad resulta, como se ha expuesto, del deber de información que le incumbe respecto de los compradores sobre las características físicas y jurídicas del inmueble transmitido, de modo que una vez perfeccionado el contrato de compraventa pueda habitar la vivienda sin obstáculo legal alguno o infracción administrativa que lo impida.

A su vez, este deber de información implica una previa obligación de informarse sobre tales características del inmueble transmitido, y no puede ampararse en el desconocimiento de la situación física de la vivienda en el momento de adquisición por la primera propietaria y de las obras que esta llevó a cabo en la misma durante el periodo que mantuvo su derecho de propiedad, puesto que podría haber obtenido dicho conocimiento solicitando de dicha propietaria-vendedora «el proyecto o planos originales» y facilitándoselos «al técnico al que encargó la declaración responsable, documentación que estaba en posesión o a disposición de la vendedora, a quien también podrían haber preguntado si se habían hecho obras no legalizadas».

En atención a los argumentos expuestos, debemos concluir afirmativamente sobre la existencia de responsabilidad contractual de la agencia inmobiliaria Pérez, por no haber desplegado la sociedad inmobiliaria la diligencia que le era exigible, dada su condición profesional, para comprobar si la vivienda en cuya transmisión tuvo intervención como mediadora era apta para su habitabilidad por los compradores, y ofrecer a estos la información correspondiente.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- SAP de Álava de 15 de junio de 2006.
- SSAP de Alicante de 19 de junio de 2018 y 16 de noviembre de 2020.
- SAP de Barcelona de 12 de julio de 2012.
- SAP de Sevilla de 20 de junio de 2005.