

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 77 DE MADRID

Calle Rosario Pino 5 , Planta 7 - 28020

Tfno: 914930826

Fax: 914930828

42010143

NIG: 28.079.00.2-2019/0011419

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 145/2019

Materia: Contratos en general

Demandante: D./Dña. [REDACTED] E

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

Demandado: D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

D./Dña. [REDACTED]

SENTENCIA Nº 73/2020

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. [REDACTED]

Lugar: Madrid

Fecha: doce de mayo de dos mil veinte

D^a [REDACTED], Magistrada de Juzgado de Primera Instancia número nº 77 de Madrid, ha visto las presentes actuaciones de JUICIO DECLARATIVO ORDINARIO, seguidas en este Juzgado con el número 145/2019 a instancia de Dña. [REDACTED] representado por el procurador Dña. [REDACTED] y dirigido por el letrado D. [REDACTED] contra D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED], representado por el procurador D. [REDACTED] y dirigido por el letrado Doña [REDACTED].

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el procurador Dña. [REDACTED] S, en el nombre y representación antes indicadas, se interpone demanda de juicio ordinario, (presentada sin formato OCR como exige el RD 1065/2015, por el que se regulan las comunicaciones electrónicas en el ámbito de la Administración de Justicia y el sistema LexNet), contra D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED], alegando en síntesis:

1. La demandante, como profesional agente inmobiliaria, intermedió en la venta a [REDACTED] Investment [REDACTED], de los pisos: 1º derecha, 1º centro, 2º derecha, 2º centro, 2º izquierda, 3º centro, 3º izquierda,

- 4º centro y 4º izquierda de la finca sita en la calle [REDACTED] Madrid propiedad de los demandados.
2. En el curso de las negociaciones que concluyeron con la perfección de la expresada compraventa fue alcanzado el acuerdo entre las partes contratantes con anuencia de la demandante que el importe de los honorarios profesionales para la intermediación inmobiliaria, que era el 3% de la compraventa, fuera abonado por mitad entre ambas.
 3. Una vez concluida en escritura pública la compraventa la demandante emitió tres facturas el 3 de julio del año 2018, la compradora abono la factura a fecha 6 de julio del año 2018. Respecto a la parte vendedora la demandante siguiendo las instrucciones de doña [REDACTED], era su persona de contacto con la parte vendedora, le envió las facturas en dos emails separados, las envió el día 2 de julio del año 2018 un día antes del otorgamiento de la escritura de venta. El codemandado don [REDACTED] le contesto en un correo diciendo que volviera a hacer la factura que estaba equivocada.
 4. La demandante remitió el 13 de julio del año 2018 un requerimiento fehaciente de cumplimiento de pago de los honorarios debidos, los demandados no recogieron el burofax. Posteriormente se envió nuevo correo electrónico a doña [REDACTED] y a don [REDACTED] esposo de la codemandada. Los codemandados contestaron al burofax diciendo que con la demandante nunca habían contratado ni encargado ni negociado nada relacionado con la transmisión.

Tras invocar los fundamentos de derecho que estima de aplicación termina suplicando que se dicte sentencia en la que En la en la que se condene a la parte demandada ,don [REDACTED] [REDACTED] y doña [REDACTED] ,al pago solidariamente a mi mandante de la cantidad de 12.750 € en concepto de principal más los intereses demora correspondientes desde la fecha de requerimiento de pago efectuado por correo electrónico el 24 de julio de 2018 sin perjuicio de la anterior liquidación definitiva de los mismos que se realiza en el momento procesal oportuno todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada. así como al pago de las costas.

SEGUNDO.- Admitida la demanda a trámite se emplazó a la parte demandada.

Por D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED] compareció el procurador D. [REDACTED], quien presentó escrito de contestación a la demanda en el que, resumidamente, alegaba:

1. Que es cierto que mis mandantes concertaron con Don [REDACTED] [REDACTED], administrador único de la mercantil [REDACTED] Investment [REDACTED] la venta de un porcentaje del 56,60% del que eran dueños en pleno dominio de la finca sita en la calle [REDACTED] Madrid, correspondiendo a dicho porcentaje los pisos: 1º derecha, 1º centro, 2º derecha, 2º centro, 2º izquierda, 3º centro, 3º izquierda, 4º centro y 4º izquierda por un importe total de 850.000 euros.

2. Como se refleja del propio contrato de arras; en ningún caso se acordó que los honorarios de la agente inmobiliaria Doña [REDACTED], fueran abonados al 50% entre la parte compradora y vendedora ya que no se había encargado de ninguna gestión relacionada con la venta. Mis clientes creyeron en todo momento que la Sra. [REDACTED] era la asesora personal de la parte compradora, al igual que mis clientes cuentan con el asesoramiento de la trabajadora Doña [REDACTED], pues no se había contratado por parte de mis mandantes servicio alguno por la gestión de la compraventa de los pisos con ningún agente inmobiliario por lo que entendemos no tiene derecho a los honorarios reclamados, y en el hipotético caso de que los tuviera deberían ser abonados por la persona que contrata sus servicios y no por mi mandante. No existe contrato, hoja de encargo o mandato alguno firmado por mis mandantes, en el que contraten o acuerden la intermediación inmobiliaria de la Sra. [REDACTED] en la venta del porcentaje del que eran dueños en la finca de [REDACTED], pues ya disponían de una persona encargada de la referida venta, la Sra. [REDACTED].
3. El Sr. [REDACTED] a través del correo electrónico remitido el 20 de noviembre de 2017, una vez concertado los servicios con la demandante, propone a mis representados que el porcentaje que él tiene concertado abonar sea abonado al 50% entre ambas partes, pero ni tan siquiera especifica el mismo. Al recibir dicho correo electrónico doña [REDACTED] se puso en contacto telefónicamente para indicarle que sus jefes (los codemandados) se negaban a abonar porcentaje alguno, pues estos servicios habían sido contratados y pactados por el Sr. [REDACTED], a su arbitrio sin que esta parte prestara su consentimiento acerca de esta gestión; puesto que para ello ya estaba ella. En cualquier caso el citado correo electrónico únicamente se dirige a [REDACTED], quién en todo momento actuaba en nombre y representación como apoderado de su esposa Dña. [REDACTED]. Por lo que en el hipotético caso de que este acuerdo hubiese sido acordado expresamente por D. [REDACTED], este únicamente tendría validez y se podría exigir el abono de tales porcentajes a este, pues cabe recordar que existen dos vendedores.
4. Es totalmente incierto que mi mandante en su respuesta reconozca adeudar a la demandante sus honorarios como manifiesta la parte contraria en su escrito de demanda, pues no está mostrando sólo disconformidad con el importe facturado sino que le indica que la misma está equivocada.
5. el Sr. [REDACTED] reconoce mediante correo de 15 de abril de 2019 lo siguiente: "Desde el principio, la comisión a dicha inmobiliaria del 3% sobre el precio final de compra venta correspondía a la parte compradora, es decir [REDACTED]", es decir el mismo reconoce que fue la parte compradora quien requirió tales servicios y concertó tales honorarios.

Tras invocar los fundamentos de derecho que estima de aplicación termina solicitando que se dicte sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda y se condene al actor a las costas y gastos del procedimiento.

TERCERO.- La audiencia previa se celebró el día 16/10/2019, y se intentó la conciliación sin éxito.

La demandante se ratificó en su demanda y la demandada comparecida en la contestación. Continuó la audiencia con la proposición y admisión de prueba, señalándose día y hora para la celebración del juicio.

CUARTO.- En el acto del juicio, celebrado el 4 de marzo de 2020, se practicaron las pruebas admitidas.

En el mismo acto las partes formularon sus conclusiones y quedaron los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La actora, ejercitando las acciones derivadas del artículo 1544 y 1091 del Código Civil solicita que los demandados le abonen 12.750 € que alega les son debidos por su participación como mediadora inmobiliaria en la venta de la propiedad de los demandados.

Los demandados se oponen por entender que nada contrataron con la demandante

Las cuestiones controvertidas que se han de resolver, es por tanto, tal y como quedó establecido en la Audiencia Previa si la demandante fue o no la única intermediaria en la compraventa y si se pactó que los demandados abonaran algún precio por su servicio y si se pactó que la comisión de la demandante se abonaría a la mitad entre compradora y los demandados vendedores .

SEGUNDO.- La Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 2018 indica, en relación al contrato de mediación inmobiliaria, que como tal puede calificarse la relación jurídica que se alega por la actora tuvieron demandante y demandados, que: "La jurisprudencia del Tribunal Supremo es pacífica al afirmar (SSTS de 21/10/00,20/5/04, y 30/7/14, entre otras muchas) que en el contrato de mediación o corretaje el mediador ha de limitarse, en principio, a poner en relación a los futuros comprador y vendedores de un objeto determinado, pero en todo caso la actividad ha de desplegarse en lograr el cumplimiento del contrato final, y así se entiende por la moderna doctrina, en cuanto en ella se afirma que la relación jurídica entre el cliente y el mediador no surge exclusivamente de un negocio contractual de mediación, pues las obligaciones y derechos exigen además el hecho de que el intermediario hubiera contribuido eficazmente a que las partes concluyeran el negocio. Dicho contrato está supeditado, en cuanto al devengo de honorarios, a la condición suspensiva de la celebración del contrato pretendido, salvo pacto expreso. La mediación se consume cuando se otorga o perfecciona por el concurso de la oferta y la aceptación el contrato a que tiende la mediación, surgiendo el derecho a percibir la comisión cuando los actos inequívocos de mediación cristalizan en la operación en la que intervino el agente. La función del agente es predominantemente pregestora, sin obligarse a responder del buen fin de la operación, salvo pacto especial de garantía, siendo evidente que su contenido obligacional incluye la retribución de los servicios del agente por parte de quien formula el encargo, tanto si el negocio se realiza con su intervención inmediata, como cuando el comitente se aprovecha de su gestión para celebrarlo directamente". La Jurisprudencia entiende que el contrato de corretaje inmobiliario se perfecciona desde el momento en que el mediador pone en relación a los futuros comprador y vendedores de un objeto determinado.

TERCERO. - Para resolver la cuestión planteada en el presente procedimiento el acervo probatorio del que se dispone consiste en la documental aportada por demandante y demandado, respectivamente impugnada por ambos en cuanto a su valor probatorio, y las testificales de: Doña [REDACTED], D. Francisco [REDACTED], y Doña [REDACTED]. Respecto de la testigo Doña [REDACTED] la parte actora formuló tacha alegando que trabaja para los demandados y que tiene enemistad manifiesta con la demandante. En cuanto a la tacha de los testigos. Al respecto debe señalarse que: 1) reiterada doctrina Jurisprudencial, (así, STS de 23 septiembre 1996), sostiene que "la valoración probatoria es facultad de los Tribunales, sustraída a los litigantes, que sí pueden aportar las pruebas que la normativa legal autoriza, - principio dispositivo y de rogación-, pero en forma alguna tratar de imponerla a los Juzgadores".2) En cuanto a la valoración de las testificales y en relación con la tacha de los testigos, la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de marzo de 2004 señala como las tachas testificales no tienen otro trámite que el de la prueba de las causas alegadas, si se solicita la misma conforme al artículo 664 LEC de 1881 , prueba que se unirá a los autos a los efectos que procedan en definitiva, artículo 666 LEC 1881 , y no impide que en la sentencia los juzgadores valoren las tachas alegadas y la importancia del testigo tachado, por lo que no resulta de prohibición legal que se pueda tener en cuenta, en todo o en parte, el valor probatorio de las declaraciones que presten, al autorizar el artículo 1248 del Código Civil y 659 de la Ley Procesal Civil de 1881 la apreciación discrecional, ponderando las circunstancias concurrentes en cada testigo y

aquéllas por las que fueron tachados. Esta actividad valorativa no es objeto de censura casacional; sentencias, entre otras, de 21 de diciembre de 1998 y 12 de junio de 1998. Dicha doctrina se mantiene en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, en la que es posible la tacha de parte fundada en alguno de los motivos expresados en el art 377 LEC , íntimamente relacionado con el contenido del art 367,2 LEC , con los efectos prevenidos en el art 379,3 LEC y su remisión a las reglas del art 344,2 y 376 LEC ; esto es, su valoración conforme a las reglas de la sana crítica, tomando en consideración la razón de ciencia que hubieren dado, las circunstancias que en ellos concurran y, en su caso, las tachas formuladas y los resultados de la prueba que sobre éstas se hubiere practicado. La sentencia del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2015 es aún más explícita en los términos en que debe ser examinada dicha circunstancia, al establecer como el resultado de la tacha sólo afecta a la valoración que en la sentencia se haga de la declaración del testigo, al igual que sucede con las circunstancias que el testigo haya reconocido al contestar a las preguntas del art. 367.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil pues la tacha sólo pretende acreditar las circunstancias que afectan a la imparcialidad del testigo para el caso de que éste no las reconozca al ser interrogado, sin que sea exigible una específica motivación respecto de la existencia de la tacha en el testigo cuya declaración se toma en consideración. En este sentido, el actual artículo 376 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que los tribunales valorarán la fuerza probatoria de las declaraciones de los testigos conforme a las reglas de la sana crítica, tomando en consideración la razón de ciencia que hubieren dado, las circunstancias que en ellos concurran y, en su caso, las tachas formuladas y los resultados de la prueba que sobre éstas se hubiere practicado. Por lo que la tacha de los testigos no anula su declaración testifical, lo cual supondría tanto como dejar al arbitrio de una de las partes en el pleito la prueba testifical propuesta por la parte contraria. D. ██████████ aseguró en el acto del juicio que la demandante fue quien le ofreció la venta de los apartamentos propiedad de los demandados y que en la actualidad sigue trabajando con ella en temas de compraventa inmobiliaria. Indicó que la demandante le acompañó a la visita de las viviendas, a las negociaciones que hizo para la compraventa, en la redacción del contrato de compraventa y que también le acompañó a la firma en la notaría. Esas aseveraciones se ven confirmadas por la propia documentación aportada por la parte demandada, así en el documento nº 3 de la contestación a la demanda, en el que se aportan transcripción de mensajes entre la demandante Dª ██████████ y la testigo Dª ██████████, empleada de los demandados. Así se lee: “██████████: Que les pareció el contrato, ██████████ bien, solo quería añadir una frasecita, ██████████: Cuál, ██████████ me lo manda a lo largo del día,... ██████████: Me dicen de firmar el jueves..., ██████████: Imposible no está ██████████ ██████████: Acabo de hablar con el comprador, dice que la Registradora ya ha dado su conformidad, ██████████: Pues ok se lo digo a los jefes”. Por tanto no cabe duda ninguna que la demandante doña ██████████ realizó funciones de intermediación entre los compradores y los vendedores. Otra cuestión distinta es que acuerdos hubiera a la hora de pagar su comisión. La demandante no firmo ningún contrato de mediación por escrito y el testigo ██████████, comprador de las viviendas, declaro en el acto del juicio que no suscribió hoja de encargo con la demandante porque es su forma de proceder a pesar de que se dedica habitualmente a la compraventa de bienes inmuebles pero si confirmó que el 3 % de la Comisión por la venta de la vivienda quedó en pagarla él. Posteriormente según manifestó, y como no se rebajaba el precio, para realizar la compra propuso que la Comisión se paga a medias entre los vendedores, demandados en este procedimiento , y él. En el acto del juicio manifestó que nunca tuvo confirmación directa de los vendedores de que aceptaban está pago de la

comisión a la mitad, así me ha manifestado el testigo también en el correo electrónico que los demandantes aportaron al efectuar la tacha de la testigo doña [REDACTED] diciendo que la Comisión del 3% correspondía a la parte compradora, y dice textualmente en el correo aportado parcialmente con el documento de la tacha, correo de 14 de abril del año 2019, que es también aportado por los demandados como documento número 4 a la contestación a la demanda". Y si bien es cierto que no sé respondió por escrito a dicha propuesta si me fue comunicada a su aceptación de forma verbal por medio de [REDACTED]". El testigo [REDACTED], dijo en el acto del juicio que el desconocía las relaciones de [REDACTED] con los vendedores, que ignora qué tipo de contrato tenían entre ellos o si tenían alguno, que nunca pregunto directamente a los vendedores aquí demandados si aceptaban pagar la mitad de la Comisión, y que estos nunca le dijeron a él que aceptaban pagar la mitad de la Comisión, y que tampoco habló con ellos personalmente sobre esta cuestión. El testigo lo manifestó sin duda ninguna a pesar de que, como dijo, para él era determinante este pago a medias en la comisión para la venta

Lo cierto es que por la parte demandante no se ha aportado ninguna prueba, carga que le corresponde de conformidad con lo establecido en el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que corrobore que verdaderamente los demandados aceptaron de manera fehaciente indubitada el pago de la mencionada mitad de la Comisión, más allá de su mera manifestación verbal con lo cual ante la falta de prueba de los hechos alegados en cuanto a que los demandados se obligaron a pagar la mitad de la comisión debe desestimarse la demanda.

CUARTO.- De conformidad con el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil procede imponer las costas del procedimiento a la parte actora al haberse desestimado íntegramente la demanda

Vistos los artículos citados y los demás de general y pertinente aplicación y por cuanto antecede, en nombre de S.M. EL REY

FALLO

DESESTIMAR la demanda interpuesta por Dña. [REDACTED], contra D. [REDACTED] A y Dña. [REDACTED] y debo **ABSOLVER Y ABSUELVO** al referido demandado de los pedimentos efectuados en su contra, con imposición de costas a la actora.

NOTIFÍQUESE a las partes haciéndoles saber que contra esta sentencia podrán interponer recurso de apelación, que se tramitará conforme a lo previsto en los artículos 457 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, previa consignación del depósito de 50 euros establecido en la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ.

Así, por esta sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN .- Leída y publicada fue la anterior Sentencia por el Sra. Magistrada que la suscribe, estando celebrando audiencia pública, en el mismo día de su fecha, de lo que yo, la Letrada de la Administración de Justicia, doy fe.