

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	1
FUNDAMENTOS DE DERECHO	1
FALLO	2

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

AGENCIA

EN ESPECIAL LA COMISIÓN DEL AGENTE

CLASES

Agentes de la propiedad inmobiliaria

FICHA TÉCNICA

Legislación

Cita art.394, art.398 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Bibliografía

Citada en "Cuestiones prácticas que suscita el juicio declarativo posterior al proceso moritorio"

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En dichos autos, por el Ilmo. Sr. Juez del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION NUMERO 5 DE GANDIA, con fecha 20 de marzo de 2006 se dictó la sentencia, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO ÍNTEGRAMENTE la demanda de juicio ordinario formulada por el Procurador D. Ramón Juan Lacasa en nombre y representación de D. Vicente contra D! Yolanda y Dª Susana , condenando a estas últimas a que abonen al demandante la cantidad de 5.048'50 euros más los intereses legales del fundamento de derecho quinto de la presente resolución judicial, con expresa imposición de las costas causadas en este procedimiento a las demandadas."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia, por la representación de la parte demandada se interpuso recurso de apelación, y previo emplazamiento de las partes se remitieron los autos a esta Audiencia, en donde comparecieron las partes personadas. Se ha tramitado el recurso, acordándose el día 13 de diciembre de 2006 para Votación y Fallo, en que ha tenido lugar.

TERCERO.- En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones y formalidades legales en materia de procedimiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia apelada estimó íntegramente la demanda por la que el SR. Vicente reclamaba la comisión del 5% correspondiente a su mediación en la compraventa de una vivienda de las demandadas sita en Gandia, y que sobre el real importe de la venta de 100.970 euros ascendía a 5.048, 50 euros. Frente a ella las demandadas se oponen rechazando la existencia de pacto relativo a la mediación así como el importe de la comisión reclamada. La parte actora defiende la tesis de la sentencia.

SEGUNDO.- Con carácter previo conviene hacer una breve alusión a la cuestión decidida por la sentencia relativa a la imposibilidad de que tras la oposición del previo juicio monitorio pueda la parte demandada en el ordinario posterior alegar causas distintas de oposición. Y al respecto diremos que si bien ello ya ha sido aceptado por esta Sala en otras resoluciones anteriores en las que tras el previo monitorio se seguía un juicio verbal, compartiendo en este caso la tesis de la sentencia de imposibilidad de alegar nuevas causas o motivos de oposición, ello no es así cuando lo que se sigue tras el monitorio es un juicio ordinario, en el que el actor formula una nueva demanda en su integridad y frente a ella el demandado esgrime sus argumentos. Y ello porque si, una vez formulada la oposición, la Ley remite, sin cortapisas ni limitaciones, a las partes al juicio declarativo que corresponda, se han de aplicar, en lo que nos ocupa, las normas previstas para éstos, normas que, al no estar limitada su aplicación, permiten a la parte demandada formular las alegaciones y excepciones que tenga por conveniente frente a los argumentos que se esgriman en la demanda que ahora se formule, y en función de ello las partes acudir a la Audiencia Previa y proponer al prueba que estimen conveniente.

TERCERO.- Dicho lo anterior y por lo que al fondo de la cuestión atañe, diremos que tras un nuevo examen de la prueba propuesta y practicada este Tribunal comparte íntegramente las valoraciones probatorias del juez de instancia que son del todo lógicas y racionales. No nos cabe duda alguna de que por cuenta de la parte vendedora el demandante titular de una agencia inmobiliaria intervino en las gestiones de venta del piso de las demandadas, pues así se desprende del interrogatorio de la demandada Sra. Susana , al reconocer que encargó la gestión a su esposo y a su hija, que en la notaria estaba el hijo del actor, y que su marido fue a la agencia a dar un dinero. En el mismo sentido la hija de la anterior y nieta de la Sra. María Luisa (codemandada) Constanza , al reconocer que conocía

a la empleada de la agencia y que le dejó las llaves del piso, y que su padre fue a pagar un dinero a la agencia. También el Sr. Felipe , padre de la anterior y yerno y esposo de las vendedoras demandadas reconoce haber acudido a la agencia a pagar 3000 euros que no aceptaron exigiendo una cantidad mayor. Añadir la declaración de la Sra. María Inmaculada , empleada de la agencia al decir que fue Constanza quien le dijo que querían vender la vivienda y le entregó las llaves. Y por último la compradora Sra. Juana , al manifestar que fue su propia agencia la que le puso en contacto con el actor para la adquisición de la vivienda, cuya agencia solo intervino por la parte vendedora. Todo ello es además consecuente con el documento obrante en autos al folio 11 relativo a la reserva suscrita entre ambas partes vendedora y compradora que gestionó el actor.

A partir de aquí queda por determinar el importe de los servicios de mediación a recibir por el actor, y en este punto al mismo le incumbía la carga de la prueba de la comisión pactada. Cuestión esta, en la que a juicio de este Tribunal las cosas no resultan claras, estimando que no hay prueba suficiente de que se pactase precisamente del 5%, porcentaje nada habitual en la mediación cuando se cobra solo por una de las partes. Y en este contexto de falta de prueba de que el importe pactado fuese necesariamente del 5%, habrá de estarse a lo que viene siendo porcentaje usual en el mercado, de un 3 por ciento sobre el precio real de la transmisión, 100.970 euros (16.800.000 pesetas), lo que supone la cantidad de 3.029 euros, sobre el total importe de la venta. Esta cantidad es además adecuada a la actividad desplegada, recordando que la compradora acude al actor a través de otra inmobiliaria y no por sus propias directas e inmediatas gestiones.

TECERO.- Procede, por tanto y en atención a lo expuesto, estimar en parte el recurso interpuesto para, a su vez, estimar en parte la demanda, y condenar a las demandadas al pago de la cantidad señalada, sin que por la estimación parcial de la demanda y del recurso proceda imposición especial sobre las costas de primera y segunda instancia (artículos 394 y 398 de la Lec EDL 2000/77463)

FALLO

Estimar en parte el recurso de apelación interpuesto por D^a Yolanda y D^a Susana contra la sentencia de 20 de marzo de 2006 dictada por el Juzgado de 1^a Instancia núm. 5 de Gandia y, en consecuencia, revocar en parte la sentencia impugnada, en el sentido de estimar en parte la demanda formulada por D. Vicente contra D^a Yolanda y D^a Susana y condenar a las demandadas, a que abonen al actor la cantidad de 3.029 euros, sin hacer expresa imposición respecto de las costas de primera y segunda instancia.

Devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, con testimonio de esta resolución, para su ejecución y cumplimiento, y demás efectos legales.

Así por esta nuestra resolución, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Publicación.- Doy fé: Que la anterior Sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente, estando celebrando audiencia pública la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Valencia, en el día de la fecha. Valencia a 28 de diciembre de 2006.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 46250370072006100769