

Los Jueces también corrigen los abusos de las inmobiliarias

Un Juzgado de Córdoba desestima la demanda interpuesta por una inmobiliaria frente al vendedor de una vivienda, a pesar de que existían hoja de encargo y parte de visita firmados que probaba la intervención de la empresa en el proceso de la compraventa. ¿El motivo? La intervención de la inmobiliaria no fue decisiva ni determinante al quedar probado en el juicio que comprador y vendedor vivían muy cerca, se conocían, y ya habían comentado la posibilidad de comprar la vivienda

Adquirir una vivienda suele ser una tarea no exenta de muchos y variados esfuerzos de búsqueda o de localización, de comprobación, de trato, etc. Al mismo tiempo, gestionar la venta de un piso supone seguro el uso de mucho tiempo, máxime desde hace unos años, empleado en publicitar el inmueble, para lo cual Internet ha facilitado muchísimo la tarea. Sin embargo, muchas personas prefieren confiar a un profesional todas estas cuestiones, a través de una agencia inmobiliaria.

En este sentido no son pocas veces las que, comprador y vendedor, que han sido efectivamente puestos en contacto a través de la empresa inmobiliaria, tratan de eludir el pago de comisiones, celebrando la compraventa sin avisar a la intermediaria. Por eso, este tipo de empresas suele justificar su gestión a través de las hojas de encargo y los partes de salidas o de visitas, documentos suficientes para, en caso de no producirse más prueba en contrario, presumirse que la gestión se ha producido y que ha surgido el derecho del mediador a percibir las cantidades pactadas.

Sin embargo, también puede ocurrir que la inmobiliaria trate de hacer valer dicha presunción cuando realmente no se ha producido una verdadera gestión efectiva o eficaz, y sobre todo suficiente, para que se genere el derecho al cobro de la comisión.

Rafael López Montes, Abogado de la RED ABAFI en Córdoba, lleva años ejerciendo su profesión frente a los abusos de las entidades de crédito con éxitos tan notables como la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 2015 que eliminó de una sola vez la cláusula suelo a más de 35.000 familias, o la muy reciente sentencia 243/2017 de la Audiencia Provincial de Córdoba por la que una empresa de esta provincia recuperaba más de 40.000 euros al anularse un complicado producto financiero comercializado de forma defectuosa. Sin embargo, recientemente también se ocupa de expedientes que tienen por objeto la lucha contra los abusos de las empresas inmobiliarias. Según López Montes , "este tipo de abusos ha sido mucho menos frecuente pero si se detecta no es fácil de combatir ya que los documentos que suelen esgrimir las inmobiliarias para tratar de defender el cobro de sus comisiones no son complicados contratos financieros, difíciles de entender, sino unas simples hojas de encargo o partes de visita".

En este sentido, el letrado destaca una de las últimas sentencias favorables que ha obtenido, en concreto del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Córdoba, firme hace muy pocos días, al no haberla recurrido la empresa inmobiliaria, y que declara que, "aun cuando se cuente con hoja de encargo, firmada por el vendedor, y además un parte de visita firmado por el comprador, si se demuestra,

mediante la prueba pertinente, que la actividad de la inmobiliaria no fue determinante ni decisiva, ésta no podrá reclamar sus emolumentos".

En este caso concreto se pudo probar en el acto de juicio que la hoja de encargo no estaba firmada en condiciones de exclusividad, que comprador y vendedor vivían muy cerca así como que había carteles propios anunciando la venta en el balcón de la vivienda y que ya habían comentado posibles detalles para una futura compraventa mucho antes de que la inmobiliaria interviniera.

La sentencia condena además al pago de las costas a a la inmobiliaria, que fue quien interpuso la demanda, al ver desestimadas todas sus pretensiones.

<http://www.redabafi.es/asociado/rafael-lopez-montes/>

Datos de contacto:

RED ABAFI

Nota de prensa publicada en: [cordoba](#)

Categorías: [Nacional](#) [Derecho](#) [Inmobiliaria](#) [Andalucia](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>