

## **CMA Abogados**

Paseo de la Castellana, 40  
28046 Madrid  
Tel: 902 377 377



## **NOTIFICACIÓN FEHACIENTE**

En Madrid a 7 de Marzo de 2016  
Letrado encargado: **López López, José**

### **Comunicado dirigido a Sociedad Inmobiliaria X**

Muy Sres. Nuestros,

Por la presente le informamos, que **Don Antonio García García** actuando en su propio nombre y representación, con **DNI 123123123-J**, con domicilio a efectos de notificación en Plaza de España nº1 de Madrid, ha puesto en conocimiento de nuestro despacho profesional el hecho de que el pasado mes de febrero del presente año, se celebró un **contrato de exclusividad** entre nuestra cliente y un asesor comercial de esta Inmobiliaria, cuyo objeto era la venta de la vivienda sita en C/Madrid, nº 1 portal A de Madrid

El pasado mes de febrero, nuestra cliente se interesó por una vivienda que gestionaba su Inmobiliaria y puso en conocimiento del asesor comercial el hecho de que no disponía de liquidación suficiente como para asumir la compra de dicha vivienda. Tras lo cual, el asesor comercial le ofreció a mi cliente celebrar un contrato de exclusividad con la Inmobiliaria para la venta de su actual domicilio, con la finalidad de poder hacer frente al precio de venta del otro inmueble. Tras la firma del citado contrato, el asesor comercial no informó a mi cliente sobre su derecho de desistimiento ni le facilitó copia del documento de desistimiento ni del contrato. Transcurridos un par de días, Don Antonio García visitó la vivienda que pretendía adquirir pero tras comprobar que las condiciones en las que se encontraba no eran las prometidas por el asesor comercial, decidió no continuar con la compra de dicho inmueble ni con la venta de su vivienda. Tras la decisión de mi cliente, la Inmobiliaria le solicitó la entrega de una cuantía de 4.000 €, basándose en un supuesto incumplimiento. Por todo ello, ponemos en conocimiento de Sociedad Inmobiliaria X lo siguiente:

En primer lugar, que el contrato careció de plena validez en todo momento pues, como bien se establece en el **artículo 1.259 del Código Civil**: *"Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante"* y debido a que la titularidad de la propiedad de dicha vivienda es ostentada por Doña María García García y no se adjuntó ni se acreditó en ningún momento la representación legal o autorización de la propietaria a favor de mi cliente, este defecto de formalidad es insubsanable y suficiente para declarar la **nulidad del contrato**.

Igualmente, mi cliente alega una **falta de cumplimiento** de obligaciones recíprocas por parte de la Inmobiliaria, al no haber subido fotos a su página de internet para la promoción del piso de mi cliente, ni haber llevado a cabo otras actividades para tratar de incentivar el alquiler de dicho inmueble, de acuerdo a las obligaciones contraídas por la Inmobiliaria y a lo establecido en el **artículo 1.124 del Código Civil** *"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible..."*, por el cual mi cliente está legitimada para la solicitud de la resolución del contrato, en caso de que éste tuviera validez alguna. Además, ha decidido no solicitar

indemnización alguna, por el momento, de los perjuicios que le han sido ocasionados a consecuencia de este incumplimiento.

El **Real Decreto Legislativo 1/2007**, de 16 de noviembre, por el que se aprueba la **Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios**, establece en su **artículo 69.1** lo siguiente: "*Cuando la ley atribuya el derecho de desistimiento al consumidor y usuario, el empresario contratante deberá informarle por escrito en el documento contractual, de manera clara, comprensible y precisa, del derecho de desistir del contrato y de los requisitos y consecuencias de su ejercicio, incluidas las modalidades de restitución del bien o servicio recibido. Deberá entregarle, además, un documento de desistimiento, identificado claramente como tal, que exprese el nombre y dirección de la persona a quien debe enviarse y los datos de identificación del contrato y de los contratantes a que se refiere.*" y al haberse incumplido este deber de información por parte del agente de la inmobiliaria, procede la aplicación del **artículo 71.3 del citado RDL 1/2007**: "*Si el empresario no hubiera cumplido con el deber de información y documentación sobre el derecho de desistimiento, el plazo para su ejercicio finalizará doce meses después de la fecha de expiración del periodo de desistimiento inicial, a contar desde que se entregó el bien contratado o se hubiera celebrado el contrato, si el objeto de éste fuera la prestación de servicios.*" y por ello, mi cliente, ante la falta de información y entrega del documento de desistimiento por parte de la Inmobiliaria, está facultada para ejercer su derecho de desistimiento con total libertad, aún cuando el contrato se entienda como válido.

Además, el Asesor Comercial, en ningún momento ofreció copia del contrato de exclusividad a mi cliente, incumpliendo de esta forma con lo exigido por el **artículo 63 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios**, en el cual se recoge: "*En los contratos con consumidores y usuarios se entregará recibo justificante, copia o documento acreditativo con las condiciones esenciales de la operación, incluidas las condiciones generales de la contratación, aceptadas y firmadas por el consumidor y usuario, cuando éstas sean utilizadas en la contratación.*". Sin perjuicio de todo lo ya mencionado, y para una mayor justificación, mi cliente solicita la revocación del contrato, amparándose en la aplicación análoga de los **artículos 1732 y 1733 del Código Civil y del artículo 279 del Código Comercio**, sin que proceda indemnización alguna a favor de la Inmobiliaria.

Por todo lo expuesto, procedemos a informarle de forma fehaciente que el contrato no ha contado con la validez necesaria en ningún momento, pero que de haber sido considerado como válido, nuestro cliente se acoge a su derecho de desistimiento recogido en **la Ley General de Defensa de los Consumidores (Art. 71.3)** y a la revocación reconocida en los artículos del Código Civil y del Código de Comercio anteriormente citados, así como a los reiterados incumplimientos de la Inmobiliaria. Quedando así el contrato de exclusividad sin efectos algunos y dando aviso de que en caso de que la Inmobiliaria decida reclamar indemnización alguna, mi cliente iniciará todas las **acciones legales** que estime por oportunas, con alusión a lo ya citado anteriormente.

Fdo:



**Jose López López**  
Letrado Col. nº 123123 I.C.A.M