

Abusividad de la cláusula penal en el contrato de corretaje

En el contrato de corretaje una de las partes se obliga a realizar gestiones oportunas con la finalidad de encontrar un tercero para celebrar un contrato determinado con el comitente. La retribución del corredor solo es pagadera en caso de que sus gestiones sean fructuosas y se llegue a perfeccionar la operación en cuestión. Por tanto, el comisionista corre el riesgo de que, debido a las circunstancias que no dependen de su voluntad, la operación no llegue a buen fin y él mismo no cobre. A juicio de la Audiencia Provincial de Madrid, ello no justifica que en un contrato con consumidor el corredor proteja sus intereses mediante una cláusula penal en virtud de la cual la consumación de la operación durante el plazo de vigencia del corretaje devengará comisión pactada, aunque sea el comitente quien finalmente encuentre al tercero con quien contratar. La SAP Madrid de 7 julio 2009, JUR 2009/363859, declara tal cláusula penal abusiva y por tanto, nula.

Una consumidora firma un contrato de corretaje en exclusiva en la venta de una vivienda con una empresa profesional, estableciendo su plazo de duración en cuatro meses. Se fija la comisión en 5% del precio de la vivienda. Una de las cláusulas del contrato establece que en cualquier caso el honorario será pagadero cuando la vivienda se haya vendido en el plazo del encargo, incluso sin intervención del mediador. Por otro lado, se estipula prórroga tácita sucesiva, por plazos iguales al originario, para el caso de que el cliente no haya manifestado por escrito su voluntad contraria al menos 15 días antes de la finalización del plazo.

Resulta que, apenas transcurrido el periodo de duración inicial del contrato, la consumidora vende la vivienda a un tercero, sin valerse de la intervención del mediador. Éste solicita que se le abone la comisión, en concepto de cláusula penal establecida para el caso de contravención del pacto de exclusividad, dado que el corretaje estaba vigente, encontrándose en el momento de prórroga tácita. La consumidora no puede probar que haya expresado su voluntad contraria a la prórroga del contrato. No obstante, la Audiencia entiende que se trata de un contrato de adhesión, cuya cláusula indemnizatoria es abusiva, por establecer una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor que no cumpla con sus obligaciones (Disposición adicional primera de la Ley 26/1984, General de Defensa de los Consumidores y Usuarios). Declarada la nulidad de dicha cláusula por abusividad, se desestima la demanda, en ausencia de prueba de perjuicio alguno que se le haya causado al demandante debido al incumplimiento del pacto de exclusiva.

Karolina Lyczkowska