

**Registro de Salida:**

Fecha:

Numero:

(Refª. Expte. de Información Previa nº 89/12)

La Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Abogados de Málaga, en sesión celebrada el día 6 de junio de 2012, a la vista de la queja planteada por D. ....contra el Letrado D. ...., adoptó por unanimidad, la siguiente RESOLUCION:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** El 30 de marzo de 2012 tuvo entrada en la Delegación de Fuengirola del Ilustre Colegio de Abogados de Málaga el escrito de queja interpuesto por D. .... contra el letrado D. ....

**SEGUNDO.-** El objeto de la queja se centra en los siguientes hechos:

Primero.- Que el señor D. .... (en adelante, el Quejante), interesado en adquirir un local comercial, acudió el pasado mes de agosto de 2011 a la entidad inmobiliaria ....., en la cual se le ofertó un inmueble sito en la ..... (Málaga), recomendándosele, a su vez, y a efectos de hacer efectiva la operación, los servicios del despacho .....

El destinatario de la queja es el letrado D. .... (en adelante, el Quejado), pese a que el Quejante se refiera en su escrito a "los abogados".

Segundo.- Que los Abogados del despacho ..... intervinieron en las negociaciones tendentes a la formalización de la compraventa del inmueble antes referido, durante las cuales:

I. Se formalizó un contrato de depósito en virtud del cual el Quejante abonó a los vendedores la cantidad de 5.000 euros. Según afirma el dicente, en este documento se establecía una cláusula penal que operaba única y exclusivamente en caso de desistimiento del comprador, cuestión con la que muestra su pleno descontento.

II. Posteriormente, fue formalizado un borrador de contrato de compraventa que resultó rechazado por la parte vendedora.

III. A continuación, fue redactado un nuevo contrato, esta vez de arrendamiento con opción a compra. El Quejante dice haber mostrado su disconformidad respecto a este último documento, no obstante, reconoce haber accedido a la firma del mismo por temor a perder el depósito.

Tercero.- Que llegado el día de la firma del referido documento los vendedores no acuden a la firma. El Quejante muestra su contrariedad por el hecho de no obtener explicación al respecto por parte de sus abogados afirmando que *“Los Abogados deciden recuperar el depósito entregado previamente de 5.000 euros y rompen el documento firmado al efecto”*.

Cuarto.- Que los letrados condicionaron *“de palabra”* el cobro de sus honorarios al buen fin de la compraventa, fijando los mismos en el 1% de la cantidad total de la venta. Afirma el Quejante que, según acordaran verbalmente las partes, en dicho importe debían entenderse incluidas *“todas las gestiones necesarias, redacción de documentos, entrevistas, reuniones, informes, constitución de una sociedad limitada etc”*. Se hizo entonces entrega de la cantidad de 1000 euros en concepto de provisión de fondos y de 500 euros para atender los gastos de formalización de la sociedad limitada.

Quinto.- Que frustrada la operación de compraventa, el Quejante solicitó la devolución de los 1000 euros entregados. Petición que no fue atendida.

Manifestado el despacho su negativa a tal devolución ofreció al Quejante - según se indica en el escrito de queja, sin coste adicional - la posibilidad de reclamar a la vendedora una indemnización por los daños y perjuicios causados. El Quejante reconoce que, aunque con reticencias, otorgó un poder de representación para pleitos a tales efectos.

Sexto.- El Quejante manifiesta que, tras los hechos descritos, comienza a poner en duda la diligencia empleada por los abogados en la defensa de sus intereses, manifestando que su desconfianza trae causa, grosso modo, de la no inclusión en el contrato de depósito de una cláusula penal que operase en su favor, de la eliminación del propio contrato de depósito una vez les fue devuelta la cantidad depositada y de la falta de información facilitada por los letrados al respecto.

Séptimo.- Afirma el Quejante que en el mes de noviembre de 2011, una vez recogiese la documentación referente a la constitución de la sociedad (muestra el Quejante su descontento respecto de la falta de alta de la misma en Hacienda), a resultas de sus preguntas acerca de los honorarios debidos, los abogados respondieron no deberse cantidad alguna, razón por la cual el dicente dio el asunto por terminado sin considerar la interposición de demanda contra los vendedores.

Octavo.- Que no obstante lo anterior, el pasado mes de febrero de 2012 el Quejante recibe una carta del despacho del Quejado en la cual se solicita la cantidad de 1.500 euros para continuar con el procedimiento de reclamación de daños y perjuicios contra los vendedores del restaurante. El Quejante, que se niega a abonar las cantidades solicitadas manifestando no haber querido iniciar tal procedimiento, recibe entonces una factura que asciende a la suma de 13.404,8 euros por la redacción de los contratos de compraventa y de arrendamiento con opción a compra. El dicente se muestra plenamente disconforme al respecto a razón de los supuestos pactos de honorarios antes expuestos.

Se aduce, asimismo, la existencia de una propuesta de acuerdo extrajudicial remitida por el despacho quejado según la cual, con el abono de 4.000 euros, el asunto quedaría zanjado sin tener las partes más que reclamarse.

Noveno.- Se aportan por el Quejante los siguientes documentos:

- Contrato de compraventa de local
- Contrato de arrendamiento con opción a compra
- Recibo acreditativo en el cual ..... declara haber recibido del despacho la cantidad de 5000 euros en efectivo metálico, en concepto de devolución de señal entregada para la compra del restaurante ..... (Málaga).
- Recibo acreditativo en el cual ..... declara haber recibido de ..... 500 euros en concepto de provisión de fondos por constitución de sociedad.
- Presentación Escritura de Constitución Sociedad en el Registro Mercantil de Málaga (primera página).
- Misiva de 23 de enero de 2012 solicitando 1500 euros en concepto de provisión de fondos.
- Minuta de honorarios proforma y propuesta de transacción extrajudicial (16/02/2012)
- Reclamación de honorarios (5/03/2012)

**TERCERO.-** Conferido el oportuno trámite de alegaciones al letrado denunciado, titular del despacho Abogados ....., éste ha presentado escrito rechazando los motivos de la queja, manifestando, en resumen, las siguientes consideraciones:

Primera.- Que reconociendo su relación profesional con el Quejado, corrobora que el mismo acudió al despacho por recomendación de la Agencia Inmobiliaria ....., con la que trabajan habitualmente en relación de confianza plena.

Segunda.- Que fue en el convencimiento de esa confianza que no suscribieron Hoja de Encargo con los clientes comenzando a realizar los servicios

encomendados incluso antes de recibir provisión de fondos. Añade el Quejado que en sus relaciones con la Inmobiliaria era frecuente que ésta fuera la que se encargase de informar a los clientes acerca de los honorarios devengados por la asistencia letrada e incluso de recabar los mismos.

Tercera.- Que contradice el orden de actuaciones esgrimido por el Quejante remitiéndose a estos efectos a la relación de actuaciones contempladas en la Factura de Honorarios que acompaña a su escrito como Documento número 1. Aduce la existencia de reuniones previas con una traductora y con el hijo de Sr. ...., que otorgó poder de representación a favor de su padre a fin de intervenir en la sociedad constituida por el despacho del Quejado.

Acompaña como Documento número 2 Poder de representación otorgado por el hijo ante la Notario de ..... Doña .....

Cuatro.- Que niega el hecho de que por parte del Quejante se planteara la exigencia de incorporar en el contrato de señal o depósito la devolución de las arras dobladas en caso de no producirse la compraventa por causa imputable a los vendedores, advirtiendo su rechazo a la insinuación de cualquier connivencia entre el despacho y la parte contraria.

Quinta.- Que niega, asimismo, las condiciones de honorarios esgrimidas por el Quejante:

a) Si bien reconoce que los honorarios se fijan en el 1% del importe de la operación, añade que en ningún caso se acuerda por las partes que el devengo de los mismos estuviese condicionado a la firma de la compraventa. Se alude por el Quejante la complejidad de la compra atendiendo a las especiales circunstancias de la misma.

Acompaña como Documento número 3 borrador del contrato de compraventa.

b) Se disiente del hecho de que el importe pactado por la intervención en la compraventa incluyese los honorarios y gastos devengados a razón de la constitución de la sociedad, por los cuales fue abonada la cantidad de 1500 euros.

Sexta.- Que niega que el Quejante mostrara disconformidad alguna con la firma del contrato de Opción de compra a razón del cual le fue enviada una carta previa con su traducción, habiéndose realizado al respecto un informe de auditoría – aclara que, abonado por el propio despacho - para analizar las consecuencias fiscales de esta propuesta. El dicente añade que tuvieron lugar varias reuniones con los clientes antes de proceder a la redacción del contrato contando siempre con la conformidad y aquiescencia del mismo.

Acompaña como Documento número 4 misiva informando sobre las ventajas e inconvenientes de la firma del contrato de opción de compra, como Documento

número 5 contrato de opción de compra, como Documento número 6 notas manuscritas tomadas en las reuniones y como Documento número 9 el Informe de Auditoría.

Séptima.- Que niega que por parte del despacho no se reclamasen explicaciones a la parte vendedora acerca de la frustración del contrato habiéndose mantenido conversaciones con el abogado de ésta, ..... Asimismo aclara que se conserva el original del contrato de señal en las dependencias del despacho (lo acompaña como Documento número 7) precisamente al objeto de reclamar judicialmente a los vendedores la oportuna indemnización por daños y perjuicios.

Acompaña como Documento número 8 poder para pleitos otorgado por el Quejante, como Documento número 10 Burofax remitido a la parte vendedora instándoles a alcanzar un acuerdo extrajudicial, como medida previa a la reclamación judicial y como Documento número 11 copia de la carta solicitando provisión de fondos.

Octava.- Que respecto a la constitución de la sociedad, la documentación de la misma fue recogida con urgencia y antelación por parte del cliente. Argumenta que el Sr. .... insistió en llevarse la documentación (para formalizar la compraventa de otro restaurante en Fuengirola) a sabiendas de que, pese a que se había realizado la declaración censal y obtenido el CIF correspondiente, quedaba aún pendiente el trámite de alta de la sociedad en Hacienda y la legalización de sus libros. (Se aporta como Documento número 12 documentación acreditativa de este extremo).

Arguye el dicente que, en definitiva, el cliente conocía el estado en que se encontraba la gestión y que aun así insistió en retirar la documentación, junto a la cual se le hizo entrega de la factura de honorarios.

Novena.- Que es a partir de la reclamación de los honorarios que le son debidos, no antes, cuando empiezan los problemas con el Quejante y que el cobro de los mismos ha sido intentado, incluso, a través del que fue posteriormente su letrado .....

Décima.- Que la propuesta de acuerdo extrajudicial es un medio de terminación de la controversia perfectamente válido y lícito, siendo la auténtica finalidad de la denuncia la de preconstituir medios de defensa ante una posible reclamación judicial de honorarios.

### **CONSIDERACIONES JURIDICAS**

Del relato contenido en el escrito presentado por el Sr. .... se deduce que los motivos de su queja frente a la actuación del Sr. .... pueden sintetizarse en los siguientes:

- La no inclusión en el contrato de depósito o señal de una cláusula penal que operase en su favor para el caso de no llevarse a buen fin la compraventa por causa imputable a los vendedores.
- La eliminación del propio contrato de depósito una vez les fue devuelta la cantidad depositada.
- La falta de información facilitada por los letrados respecto a las causas que motivaron la no suscripción del contrato de opción a compra por parte de los vendedores.
- La gestión incompleta de la constitución de la sociedad limitada encargada.
- El devengo e importe de los honorarios reclamados.

I. En relación a los mismos y a la vista del contenido del escrito de alegaciones presentado por el Quejado, se aprecia en esta instrucción que la falta de inclusión de cláusula adicional en el contrato de señal no evidencia que éste haya actuado con falta de diligencia o dedicación en el trabajo que le fuera encargado (art.13.10 Código Deontológico en relación con el art.42 del Estatuto General de la Abogacía). El Quejante suscribe el contrato de depósito y reconoce que, de haber concurrido a la firma la parte vendedora, también habría suscrito el contrato de opción de compra en los términos en que había sido redactado.

II. Respecto a la desaparición del referido contrato de depósito es aportado por el Quejado a esta instrucción, no constando que por el Quejante le fuese reclamada la entrega del mismo, máxime cuando reconoce que otorgó poderes para emprender acciones legales frente a la parte vendedora en base al incumplimiento en la formalización del contrato del que trae causa dicho documento, por lo que en modo alguno se contradice lo previsto en el artículo 13.12 del Código Deontológico.

III. El artículo 13.9 del Código Deontológico, en su apartado e) establece que *El abogado tiene la obligación de poner en conocimiento del cliente, incluso por escrito, cuando éste lo solicite del mismo modo: La evolución del asunto encomendado, resoluciones trascendentales, recursos contra las mismas; posibilidades de transacción, conveniencia de acuerdos extrajudiciales o soluciones alternativas al litigio.*

El Quejante expone su descontento en relación con la falta de información proporcionada respecto a las causas por las que la parte vendedora desiste de su intención de formalizar la compraventa. La documentación aportada por el Quejado, sin embargo, da muestras de que se realizaron las gestiones y requerimientos oportunos hasta el punto de que, como se ha expuesto, por el Quejante se reconoce haber otorgado un poder de representación para emprender las acciones legales pertinentes frente a la parte vendedora.

IV. Respecto a las gestiones tendentes a la constitución de esta sociedad limitada, las quejas vertidas no dan muestras de infracción deontológica toda vez que no produce una dejación en la encomienda del Quejante.

V. Finalmente, si bien el artículo 15 del Código Deontológico establece que el Abogado tiene derecho a percibir retribución u honorarios por su actuación profesional, así como el reintegro de los gastos que se le hayan causado, pronunciarse sobre la cuantía y el régimen de los honorarios no es competencia de esta Junta de Gobierno, por lo que no procede hacer pronunciamiento al respecto.

VI. Por todo ello, la denuncia debe ser archivada, al no apreciarse relevancia deontológica en los hechos denunciados.

### **CONCLUSIÓN**

Esta Junta de Gobierno acuerda, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Reglamento de Procedimiento Disciplinario de 27 de febrero de 2009, el archivo del presente expediente, al no apreciar responsabilidad deontológica en los hechos denunciados.

Contra esta resolución cabe interponer recurso de Alzada en el plazo de un mes desde su notificación directamente ante el Consejo Andaluz de Colegios de Abogados (C/ Infante Don Fernando, nº 78, 3º, Antequera – Málaga -, C.P. 29.200) o ante este Colegio para su remisión a dicho Consejo (arts. 17 y 18 del Reglamento de Procedimiento Disciplinario, en relación con los arts. 96 del Estatuto General de la Abogacía Española y 107.1, 114 y 115 de la Ley 30/92), sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

En Málaga, a 12 de junio de 2012

LA SECRETARIA