

SENTÈNCIA DE 23 DE SETEMBRE DE 2004

Contracte de corretatge: concepte, característiques i efectes.- Dret de l'intermediari a percebre la seva retribució: determinació del nexa de causalitat entre la seva intervenció i la perfecció del contracte.- Càrrega de la prova

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del M I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN, i els magistrats M.I. Sr. Antoni BRUGUERA MANTÉ i M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- La representació processal de la Sra. Isabel B.P. va interposar, en data 21-10-2002, demanda de reclamació de quantitat envers els Srs. Alain A.A. i Laurence D.H., en virtut de la qual sol·licitava la condemna solidària dels defenents al pagament de 19.532,89 €, amb els interessos legals de la contesta a la demanda i amb imposició de les costes processals.

La representació processal de la part defenent va presentar escrit, de data 11-11-2002, segons el qual s'oposava a la demanda i demanava la desestimació de la mateixa i la imposició de les costes processals a la part agent.

II.- L'Honorable Tribunal de Batlles va dictar sentència, de data 1-3-2004, essent la seva part decisòria la que segueix: "DECIDEIX: Que ha de desestimar i desestima la demanda interposada per la Sra. Isabel B.P. contra els Srs. Alain A.A. i Laurence D.H., absolent aquests darrers de les pretensions de l'actora, i condemnant l'agent a pagar la totalitat de les costes processals causades, inclosos els honoraris d'advocat i procurador de la part demandada, a acreditar en període d'execució de sentència".

III.- La part agent va formular recurs contra la sentència dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles i, en data 17-5-2004, va presentar escrit de conclusions, segons el qual, i pels fonaments continguts en el mateix, sol·licitava la revocació de la sentència.

Per el contrari, la part apel·lada va formular escrit de contesta a les conclusions, de data 11-6-2004, pel qual demanava la confirmació de la sentència i la imposició de les costes processals a la part recurrent.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY.

FONAMENTS DE DRET

I.- La part agent fonamenta el seu recurs d'apel·lació en els motius que segueixen. Entén que la sentència d'instància refusa la demanda per manca de prova de l'encàrrec de venda del xalet dels defenents i que això significa la no discussió dels altres requisits per a l'obtenció de la comissió, com són l'exercici professional d'agent immobiliari i el nexa causal entre l'actuació de l'agent i la compravenda. En aquest context, manifesta la part recurrent que, d'acord amb la jurisprudència (SSTSJA de 10-7-1997 i 27-1-2000) els contractes de corretatge com a contractes consensuals poden ésser verbals i la seva prova es pot portar a terme a través de qualsevol mitjà de prova, fins i tot la prova indiciària. En conseqüència, sustenta que s'ha provat que l'agent es dedica a la intermediació immobiliària, que els consorts R-J es trobaven interessats en comprar un immoble per la zona i que gràcies a la tasca de l'agent varen visitar l'immoble i van parlar del preu i que, finalment, van comprar l'immoble. S'afegeix per la part recurrent que són indicis que refermen aquesta apreciació el coneixement de la finca per la Sra. Isabel B.P., el desig dels defenents de vendre la finca i la trucada telefònica per la filla de l'agent al Sr. Alain A.A. I s'assevera que aquesta prova indiciària no es desvirtua per la incoherència en la declaració dels testimonis adquirents de l'habitatge, respecte de que no es va parlar en la primera visita del preu i en l'adquisició d'un terreny veí.

II.- La resolució d'aquest recurs exigeix, des de l'inici, deixar ben establert que no es pot compartir l'afirmació de la part recurrent, segons la qual la sentència rebutja la demanda perquè no consta acreditat l'encàrrec de venda del xalet, propietat dels codefenents, i sí, en canvi, el caire professional de l'actora com a agent immobiliari i el nexa causal entre la seva actuació i la perfecció de la compravenda, amb la qual cosa naixeria el seu dret a la percepció de la comissió, com reivindica en la seva demanda. Si s'analitza la sentència no solament s'afirma que no s'ha provat l'existència del negoci jurídic de corretatge, com a contracte consensual, aformal i

onerós, sinó que tampoc es pot entendre provat el nexa causal entre l'actuació de la part agent i la seva filla, com a agents immobiliàries, i la perfecció de la compravenda entre els codefenents i els consorts R-J, atès que en el VI Considerant la sentència considera provats abastament els fets impeditius al·legats pels codefenents, el que significa la negació del nexa causal entre l'actuació de l'agent immobiliari i la celebració del contracte translatiu del domini.

III.- Establerta aquesta precisió, aquesta Sala ja s'ha pronunciat en altres ocasions sobre el caire consensual del contracte de corretatge (STSJA de 27-1-2000), pel qual, segons la STSJA de 18-7-1996 el contracte de mediació o corretatge es defineix com el contracte pel qual una de les parts es compromet a pagar una quantitat anomenada comissió a l'altra part si realitza una activitat que cerca posar-la en relació amb un tercer, amb la finalitat que es celebri un contracte entre la persona que abonarà la comissió, de realitzar-se el futur contracte i el tercer. Com és de veure, el contracte de corretatge, atípic fins a la Llei dels Agents i Gestors Immobiliaris de 15 de desembre del 2000, és un contracte que imposa al mediador una obligació de resultat, tota vegada que el dret a percebre la comissió no neix fins que el contracte entre el tercer i la part amb qui s'ha celebrat el contracte de corretatge no perfeccionen el contracte i en virtut, precisament, de l'actuació del mediador (d'aquí que s'exigeixi el nexa causal) (Cfr. SSTSJA de 23-2-1997, 10 - 7-1997, 19-11-1998).

I si ara s'analitza per la Sala la prova practicada en aquest plet la conclusió que s'ha d'extreure no és altra que la confirmació de la sentència d'instància. En efecte, no són fets controvertits que durant el mes de juny es va efectuar una visita al xalet dels defenents per part dels consorts R-J, en presència de la Sra. Isabel B.P. i que, en data 16-11-2001, el xalet fou venut als esmentats consorts per la part defenent. En efecte, com bé s'afirma en la sentència d'instància li correspon a la part agent la prova dels fets que constitueixen la seva pretensió, mentre que la part defenent ha d'acreditar els fets extintius, impeditius i excloents. Des d'aquesta perspectiva, de la prova només resulta que el mes de juny es va visitar el xalet dels agents, amb presència de la Sra. Isabel B.P.. Però, aquesta no ha acreditat l'existència d'un encàrrec de venda, no descriu adequadament la finca que es va vendre ni presenta una fitxa de la mateixa. És més, encara que s'argumenta que la cas es va vendre poc després de la visita no justifica que s'hagin realitzat altres visites amb persones diverses per la compra de l'habitatge. En

canvi, la part defenent ha provat que el xalet es troba construït amb fusta per Scandic Chalets, que la Sra. Laurence D.H. és representant de la firma Scandic Chalets i que la seva casa és una casa mostra (document al foli 62), com així ho referma el gerent de la firma Scandic Chalets (foli 129) i la testifical dels propis compradors que assenyalen que la seva intenció era adquirir un terreny i bastir un habitatge de fusta dels dissenyats per la firma Scandic Chalet. I aquest fet resta també acreditat quan en la testifical dels Srs. R-J s' exposa que van adquirir un terreny en data 26-6-2001, prop del dels defenents, i que van encarregar a la firma Scandic Chalet la confecció dels plànols del xalet, com així ho exposa el gerent de la firma Sr. Port (foli 129), però que aquest no es va realitzar atesa la suspensió de llicències decretada pel Comú de Canillo en data 17-7-2001.

Els esmentats fets s'adeqüen a la tesi de la part defenent que posa en relleu que només a partir dels impediments legals a la construcció del xalet projectat en un terreny veí es van interessar per la compra de l'habitatge dels codefenents, atès que abans el que interessava, com es prova per l'encàrrec dels plànols i la compra del terreny, era la modalitat constructiva i la firma que representava la Sra. Laurence D.H., de la qual la casa dels codefenents n'era una mostra. I que així fou, i des d'aquell moment els defenents van plantejar-se la venda del seu habitatge resulta del fet que els encàrrecs a les altres immobiliàries, com resta també provat, es fes a la fi de l'any 2001.

En aquest sentit, s'ha de posar de manifest que la trucada al mòbil no prova que la visita fos per una possible venda, sinó que podia respondre perfectament al coneixement de les característiques constructives de l'habitatge i del seu bastiment, tota vegada que els compradors han repetit que ells només estaven interessats en la compra del terreny i han declarat que el van comprar, i el gerent de Scandic Chalets afirma que va confeccionar uns plànols que després no es van poder executar. I en res obsta les conclusions extretes el fet que s'adquirís un terreny veí, sense que pugui ésser considerada mostra d'incoherència o de manca a la veritat aquest fet, perquè l'adquisició del terreny i el fet de ser veïns, en aquestes coordenades d'idees, no significa necessàriament que es vivia en el terreny, sinó que l'edificació es realitzaria en el futur, a la vegada que el fet de parlar de preus o no en la primera visita tampoc es pot considerar com una manca de veracitat, sinó que s'entén, atesa la negativa dels defenents de vendre en aquell moment el seu habitatge, i la manca d'intenció de comprar un habitatge, sinó que el que

volien era un terreny, pels visitants del xalet, referida als preus de les construccions, com la que visitaven i de la qual n'era representant la Sra. Laurence D.H..

En definitiva, cap d'aquestes apreciacions denota una incoherència o permet abonar la tesi de la part agent. I com que de la prova practicada, com ja va advertir l'Honorable Tribunal de Batlles, resulta que si s'han acreditat els fets impositius al·legats per la part defenent, mentre que la tesi de l'agent, consistent en l'existència d'un contracte de corretatge per a la venda del xalet i que l'agent immobiliari va portar a terme la seva tasca, consistent en cercar persones per a la realització del contracte i que aquest es va perfeccionar a resultes de la seva actuació, no s'ha vist provada amb el material probatori que es troba a les actuacions, per la qual cosa s'ha de confirmar la sentència d'instància i refusar el recurs interposat.

IV.- El refús del recurs d'apel·lació es tradueix, en matèria de costes processals, en al imposició a la part recurrent de les costes d'aquesta alçada (arg. Codi 7,51,5).

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas,

La Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra,

DECIDEIX

DESESTIMAR el recurs d'apel·lació formulat per la representació processal de la Sra. Isabel B.P. contra la sentència, de data 1-3-2004, dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles, i confirmar íntegrament la seva part dispositiva. S'escau imposar a la part recurrent les costes processals d'aquesta alçada.

Així per aquesta nostra resolució, de la qual en serà tramés testimoni a l'Hble. President de la Batllia, per al seu coneixement i als efectes escaients, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-