

SENTÈNCIA de 26 de febrer de 2003

Contracte de corretatge: dret de l'intermediari a percebre la comissió convinguda si la seva intervenció ha resultat decisiva per a la formalització del contracte.- Costes: criteris per a la seva imposició

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 Sra. Sofia G.R. va presentar davant de l'Honorable Batllia, demanda contra la societat EUROGRUP SA, en reclamació de la quantitat de 6.000.000 PTA o de la quantitat que resulti de l'aplicació de la comissió del 5% al preu efectiu satisfet per la compra d'un local comercial de l'edifici Els Marginets, en concepte de pagament de comissió de corretatge.

II.- La societat EUROGRUP SA es va oposar a la demanda, contestant que la compra-venda en el seu dia atorgada amb la societat ECOTECNIC SA, es va dur a terme sense cap intervenció de la Sra. Sofia G.R., i manifestament fora de les condicions que amb ella s'havien convingut.

III.- Per sentència de data 11 de setembre del 2002, l'Honorable Tribunal de Batlles, estimant la demanda de la part agent, va condemnar a EUROGRUP SA a pagar a la Sra. Sofia G.R. la quantitat de 36.060,73 euros, amb els interessos legals a comptar de la data de contesta a la demanda així com a la totalitat de les costes judicials.

IV.- Contra aquesta resolució ambdues parts han interposat recurs d'apel·lació.

V.- La societat EUROGRUP SA argumenta: que si la Sra. Sofia G.R. ha sofert alguna lesió en el seu suposat dret a percebre l'import de la comissió que reclama, aquesta lesió clarament no li hauria estat causada per part de la societat venedora, sinó que resultaria d'una actuació

de la societat compradora ECOTECNIC SA; que la jurisprudència citada no correspon al cas d'autes; que la societat venedora no ha volgut estalviar el pagament d'una comissió, sinó que va pagar una comissió de 6.000.000 PTA a la societat immobiliària LAND SA per la seva intervenció en la compravenda i que a més a més va vendre el local en qüestió per un preu inferior en 30.000.000 PTA a l'import pel qual la Sra. Sofia G.R. pretén que el tenia pràcticament venut; que la Sra. Sofia G.R. no ha complert amb les obligacions que li imposaven els principis rectors de la distribució de la càrrega de la prova en el procediment civil, i no ha demostrat, ni de bon tros, ni la realitat de producció dels fets en que fonamenta la reclamació que formula, ni la procedència de les consideracions de caràcter jurídic que efectua sobre aquells no demostrats fets, ni en definitiva la legitimitat d'aquella reclamació.

VI.- La Sra. Sofia G.R. manifesta: que consta en la sentència impugnada una contradicció pel que fa a la condemnaació en costes; que és d'aplicació a Andorra, la Constitució de Zenó que imposa les costes judicials a la part vençuda, sense cap altre requisit que el venciment; que subsidiàriament s'ha evidenciat en autes, de manera innegable, la temeritat i mala fe de la defenent per a justificar que se li imposin les costes judicials.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Jean Louis Vuillemin.

FONAMENTS DE DRET

I.- Resulta dels documents que consten en autes, que la societat EUROGRUP va confiar a la Sra. Sofia G.R. mandat escrit de venda d'un local comercial, sense caràcter exclusiu, mitjançant una comissió del 5% del preu de la venda, fixat a la quantitat de 140.000.000 PTA. Dit contracte obliga les parts sense que hi hagi a considerar si fou la Sra. Sofia G.R. que va oferir els seus serveis a la societat EUROGRUP o si fou EUROGRUP que va sol·licitar els serveis de l'agent. També queda acreditat en autes que en execució del mandat de venda que li fou atorgat, la Sra. Sofia G.R. va fer visitar el local als representants de la societat ECOTECNIC SA que estaven interessats per adquirir-lo; que en el curs de la reunió de la junta general extraordinària de la societat ECOTECNIC, de data 21 de febrer del 2000, es va facultar expressament als representants de la societat per que fessin efectives totes les accions necessàries per a la compra del local litigiós, amb si escau, subscripció d'un crèdit hipotecari per

l'import que correspongui, amb un límit màxim de 150.000.000 PTA; que el mateix dia el consell d'administració de la societat EUROGRUP va celebrar una reunió durant la qual es va decidir acordar la venda de l'edifici de referència; que Eurotecnic va lliurar a la Sra. Sofia G.R. la còpia del registre de societats, els poders estesos al seu favor i l'escriptura de constitució de la societat, documents destinats a establir el contracte privat de compra venda; que ECOTECNIC va encarregar una pericial sobre el local, per tal de sol·licitar el corresponent préstec bancari per a procedir a l'adquisició; que el contracte privat de compravenda es va establir el dia 22 de febrer del 2000, però ningú es va personar al despatx de l'advocat que l'havia redactat per firmar-lo.

II.- Es desprèn clarament dels fets esmentats, que la Sra. Sofia G.R. va complir totes les seves obligacions de mandatari des del moment que va contactar amb un comprador interessat, que va fer-li visitar el local, i que va efectuar totes les diligències útils per concretitzar la compravenda entre les parts. Encara que després de negociacions intervingudes en condicions i circumstàncies molt fosques, la compravenda es va realitzar per l'intermediari de l'agència LAND SA, que va intervenir posteriorment a totes les actuacions fetes per la Sra. Sofia G.R., i això amb un preu més baix que el fixat per la mateixa, queda palès que la persona que fou a l'origen de l'operació i sense la qual la compra venda no s'hagués pogut realitzar fou la Sra. Sofia G.R. Ja que va ser la primera qui descobrir els compradors interessats i va ensenyar-los-hi el local.

III.- En el contracte de corretatge, per que el mandatari sigui legitimat a reclamar la comissió pactada, és necessari que la seva intervenció operi, sinó com a factor únic, almenys com un dels factors que han determinat la conclusió del contracte de compra venda. En el cas d'autes com s'ha demostrat més amunt, EUROGRUP SA i l'agència LAND, sense qüestionar en absolut la bona o mala fe del propietari i de l'agència, només varen aprofitar-se de la gestió de la Sra. Sofia G.R. per celebrar després la compra venda amb condicions de preu diferents, l'operació romanent sempre com a conseqüència de la intervenció de la comissionista. Per tant s'ha de confirmar la sentència recorreguda que va condemnar la societat EUROGRUP a satisfer a la Sra. Sofia G.R. la comissió que li correspon en virtut del mandat de venda que li va atorgar la societat EUROGRUP SA.

IV.- Pel que fa a les costes judicials, és cert que la resolució impugnada, conté una contradicció per

haver enunciat en el seu considerant 4, que no procedeix fer expressa imposició de costes i no obstant això, va imposar a la part defenent la totalitat de les despeses judicials.

V.- Encara que sigui vigent en Andorra, la Constitució de Zenó no és d'aplicació automàtica; sempre els Tribunals tenen la facultat de moderar aquest principi i de tenir en compte les circumstàncies de fet i de dret del litigi per imputar o no les costes judicials a una de les parts. En el cas d'autes, el raonament de la sentència és coherent i en consideració de la complexitat del litigi i del fet que la part vençuda ja ha pagat una comissió per la realització de la compra venda, és equitable de no fer especial condemna en costes judicials. En segona instància, la desestimació del recurs de cada part, imposa també la mateixa solució.

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 de la societat EUROGRUP i de la Sra. Sofia G.R.; **confirmar** la sentència de l'Honorable Tribunal de Batlles de data 11 de setembre del 2002, llevat pel que fa a les costes judicials per les quals **no s'ha de fer especial condemna**, tant en primera com en segona instància.

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.-