

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 26 d'octubre de 2006

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. Joan Manel ABRIL CAMPOY i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En data 19 de gener del 2004 la representació processal de la societat "C. SA" va formular demanda en reclamació de quantitat contra el Sr. J.P.C. argumentant que, en execució de l'encàrrec verbal d'intermediació rebut, la seva representada va posar en contacte al defenent amb el Sr. M.P.T., que estava interessat en adquirir la casa 4-a, del conjunt "Els Quatre Vents", Urbanització Solar del Tarter a Canillo propietat del primer i, com a conseqüència d'aquesta actuació, es va celebrar en data 13 de juny del 2003 un compromís de compravenda de l'esmentat immoble pel preu de 378.637 euros. Per aquesta raó, estimava tenir dret al cinc per cent sobre la citada quantitat en virtut del contracte de corretatge que vinculava a les parts, entenent que la seva actuació havia estat determinant per la celebració del contracte.

II.- El dia 16 de febrer del 2004 la representació del Sr. J.P.C. va contestar a la demanda manifestant que el Sr. M.P.T. en la data en la què es va signar el contracte privat no reunia els requisits legals per poder adquirir l'habitatge d'autes, que en el pacte tercer del citat contracte es marcava una data límit per tal de

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

formalitzar l'escriptura de compravenda davant d'un notari de les Valls i que va transcórrer el citat termini sense que el contracte es formalitzés, ja que el citat senyor no va obtenir la preceptiva autorització administrativa, motiu pel qual el seu representat va dipositar davant la l'Hble. Batllia la quantitat rebuda del Sr. Palau a compte de la venda i va vendre a un tercer el citat immoble. Per aquestes raons, entenia que l'agent no podia reclamar una comissió a la què sols hauria tingut dret si la venda s'hagués arribat a celebrar.

III.- Les parts van presentar sengles escrits de rèplica i dúplica mantenint les seves pretensions.

IV.- L'Hble. Tribunal de Batlles va dictar Sentència en data 24 d'abril del 2006 estimant en tots els seus extrems la demanda formulada i condemnant al demandat a satisfer a l'agent la suma de 18.032 euros, més els interessos legals meritats per aquesta quantitat a comptar del dia 16 de febrer del 2004, imposant al demandat les costes judicials.

V.- Contra l'esmentada Sentència presenta recurs d'apel·lació la representació del Sr. J.P.C. el dia 3 de juliol del 2006 i, pels arguments continguts en les seves conclusions, demana la seva revocació i la desestimació de la demanda amb imposició de les costes judicials, mentre que la representació processal de la societat "C. SA" sol·licita en la seves conclusions la confirmació de la Sentència apel·lada.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI.

FONAMENTS DE DRET

I.- Ha quedat acreditat a les actuacions que en data 13 de juny del 2003 el Sr. M.P.T. i el Sr. J.P.C. van signar un document privat en el qual exposaven que el segon era propietari d'un immoble situat a la Urbanització Solar del Tarter que el primer comprava en virtut del citat contracte pel preu de 378.637 euros, acordant que l'escriptura es formalitzaria com a màxim el

dia 31 de juliol del mateix any (foli 18). Tampoc es discuteix que finalment el citat contracte no es va arribar a formalitzar al no disposar el comprador de la preceptiva autorització administrativa en la data fixada. Atesa aquesta situació, el demandant estima que té dret a cobrar la comissió que li pertoca com mediador en la venda de l'immoble, mentre que el demandat considera que no hi té dret, ja que la venda no es va arribar a fer.

II.- Per resoldre el present litigi cal tenir en compte que el contracte de corretatge és un contracte consensual que no exigeix cap forma especial per la seva validesa, en virtut del qual una de les parts s'obliga a pagar una quantitat anomenada comissió a l'altre part contractual en el supòsit que es celebri un contracte entre la persona que encarrega la mediació i un tercer als quals el mediador ha posat en contacte amb aquesta finalitat. El corretatge es presumeix oneros i la comissió, que a manca de pacte en contrari paga el venedor, es fixada pel costum en un cinc per cent de l'import de la venda. No obstant, sols existeix obligació de pagar la comissió corresponent si el contracte s'arriba a perfeccionar, encara que més tard es resolgui, com a conseqüència de l'actuació del mediador, és a dir si s'obté el resultat previst (SSTSJA de 23 de febrer de 1995 i 18 de juliol del 1996), de tal manera que, com posa de relleu la Sentència d'aquesta Sala de 10 de juliol del 1997, *"es necessari acreditar que la transmissió de la finca s'ha produït com a conseqüència de la intervenció professional del comissionista"*.

En el cas present no es discuteix que el contracte, que el demandant anomena compromís de compravenda, es va celebrar gràcies a l'actuació del demandant, ni tampoc que finalment no es va arribar a formalitzar en escriptura pública, de tal manera que el venedor va retornar la quantitat rebuda a compte i va vendre l'immoble a un tercer, per tant, el que cal decidir per tal de resoldre el litigi és si el contracte que van signar les parts comportava la perfecció de la compravenda i si per tant era títol suficient per transmetre la propietat, encara que posteriorment es resolgués, perquè sols en aquest cas el mediador té dret a exigir la comissió corresponent.

III.- En el supòsit de celebració d'un contracte de compravenda sent preceptiva l'autorització administrativa i no disposant de la mateixa la jurisprudència andorrana havia declarat reiteradament que el citat contracte era nul. Així la STSJA de 20 de maig del 1999 declarava: *"si el contracte privat d'autes convingut entre els agents i la venedora el 20 de maig de 1982 és qualificat de compravenda de l'apartament (com el qualifica el Tribunal "a quo" en concórrer el "títol" i la "tradició") el mateix és nul per manca de l'autorització administrativa prèvia al seu atorgament; si, pel contrari, es conceptua com a promesa de venda amb la finalitat de no incórrer en la nul·litat del contracte definitiu i per eludir el requisit de l'autorització administrativa prèvia, estariem llavors davant d'un frau de llei"*. Per aquesta raó, fins la promulgació de la llei sobre Transmissions Patrimonials Immobiliàries de 15 de desembre del 2000 el contracte celebrat amb un estranger sense la preceptiva prèvia autorització administrativa sols podia tenir validesa en tot cas com contracte preparatori de la veritable compravenda *"pendent del compliment de la totalitat dels requisits legals pertinents"* (STSJA de 30 de març del 1990) no sent per tant títol suficient per transmetre la propietat fins que no es complís la condició d'obtenir la preceptiva autorització.

Aquesta línia jurisprudencial troba la seva continuïtat en la citada llei de 15 de desembre del 2000 que, per tal d'acabar amb els dubtes que poguessin existir, disposa en el seu article cinquè que *"S'entenen preparatoris tots els contractes atorgats sense l'autorització administrativa preceptiva d'adquisició tant si s'han qualificat de contracte de promesa o de compromís de transmissió com de transmissió definitiva. Els dits contractes són vàlids i eficaços com a tals si reuneixen els requisits essencials del dret. No obstant això, l'efecte translatiu no pot produir-se fins que el promitent comprador no hagi obtingut l'autorització administrativa d'adquisició corresponent"*.

Per aquesta raó, cal entendre que, a partir de la vigència d'aquesta Llei, els contractes de compravenda celebrats sense l'autorització precisa quan el comprador és estranger s'han de qualificar de precontractes sotmesos a una condició resolutòria en el cas que no s'arribi a obtenir la preceptiva autorització en el

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

termini fixat o en el que raonablement es pugui presumir concedit. D'acord amb el criteri majoritari defensat en el seu moment per C., es tracta d'una etapa preparatòria en un procés negocial complex de natura successiva, que genera una relació contractual entre les parts que es reserven la facultat d'exigir recíprocament en un moment posterior la posada en vigor del contracte projectat en el supòsit que el comprador obtingui la oportuna autorització. Per aquesta raó, fins que això no succeeixi no es produiran els efectes propis de la compravenda, sense perjudici de que, si el contracte preparatori de la compravenda pròpiament dita és vàlid com a tal, les parts puguin incórrer en responsabilitat si aquesta no s'arriba a perfeccionar per culpa d'alguna de les parts.

IV.- En el cas present el contracte es va celebrar el 13 de juny del 2003 i per tant és d'aplicació l'esmentada normativa, de tal manera que el contracte celebrat entre el demandat i la persona proposada pel mediador sols podia tenir validesa com acord preparatori de la veritable compravenda, la perfecció de la qual quedava en suspens fins que no s'obtingués la corresponent autorització i no havent-se obtingut aquesta les parts podien compel·lir-se a atorgar la corresponent escriptura, tal com es va pactar, i es podien també demanar responsabilitats recíprocament si alguna d'elles entenia que se li havien causat perjudicis per no haver-se celebrat finalment la transmissió projectada per culpa de l'adversa, o d'un tercer, però el mediador que va intervenir posant en contacte les parts no està legitimat per reclamar la comissió procedent a la què sols tindria dret si la venda s'hagués perfeccionat finalment i per tant s'hagués obtingut el resultat que es cercava, raó per la què cal estimar el present recurs i revocar la Sentència d'instància.

V.- En estimar el recurs procedeix imposar les costes de la instància al demandant, sense fer especial pronunciament respecte de les d'aquesta alçada en virtut del que disposa el 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

ESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació del Sr. J.P.C. i REVOCAR la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 24 d'abril del 2006, absolut al demandat de totes les pretensions de la demanda, imposant les costes de la instància al demandant i sense fer especial pronunciament respecte de les 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.-