

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 26 de juny del 2019.

Reunida la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del magistrat del Sr. Albert ANDRÉS PEREIRA que ho és del Tribunal, i els magistrats Sr. Vincent ANIÈRE i Sr. Carles CRUZ MORATONES, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En data 29.11.18, el Tribunal de Batlles va dictar Sentència i va decidir :

“Primer.- Desestimar en tots els seus extrems la demanda presentada per la representació processal de la societat M. SLU contra el Sr. J.M.M.P., i al seu torn contra el Sr. A.H.A., i absoldre a aquests darrers de quantes pretensions en ella s'hi contenien.

Segon.- Imposar la totalitat de les costes judicials ocasionades al Sr. J.M.M.P., a la part agent, inclosos honoraris d'advocat i procurador, a acreditar en període d'execució de sentència.

Tercer.- Imposar la totalitat de les costes judicials ocasionades al Sr. A.H.A., a la part codefenent Sr. J.M.M.P., inclosos honoraris d'advocat i procurador, a acreditar en període d'execució de sentència.”

II.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la societat M. SLU, en virtut dels arguments que exposa en el seu escrit de conclusions presentat en data 19.03.19, demana que es revoqui la sentència de data 29.11.18 en el sentit d'acordar segons les pretensions d'aquesta part, tot condemnant al Sr. J.M.M.P. al pagament a la societat M. SLU de la factura emesa per F.M., de data 20 de juny del 2017, número 0081/07, d'una suma total de 31.350 €, en concepte d'honoraris per

la mediació en la venda de la nau/local industrial radicada al carrer X, Baixos, a la parròquia d'Encamp (AD200), així com al dels interessos legals generats a partir de la data de la contesta a la demanda i, per la seva temeritat i mala fe, també se'l condemni al pagament de les costes processals ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i procuradora, tant de la primera com de la segona instància.

Subsidiàriament, en cas que es valori la condemna del Sr. J.M.M.P. pel preu de venda final, és a dir 510.000 €, aquest hauria de ser condemnat a pagar 25.500 € més IGI en total 26.647,75 €, més els interessos legals a partir de la data a la contesta a la demanda i més les costes processals ocasionades, inclosos els honoraris de l'advocat i procurador intervinents, tant de primera com de segona instància.

III.- En data 4.4.19 la representació processal del Sr. A.H.A., ha presentat el corresponent escrit de contesta a les conclusions, pel quin demana la confirmació de la sentència de primera instància i imposant a l'apel·lant i al Sr. J.M.M.P. les costes de la segona instància fins a la total execució de Sentència.

Seguidament, en data 9.4.19 la representació processal del Sr. J.M.M.P. aporta el seu escrit de contesta a les conclusions i en aquest demana que es ratifiqui la sentència del Tribunal Unipersonal de Batlles de data 29.11.18, així com que es condemni a la part recurrent al pagament de les costes de segona instància, inclosos els honoraris d'advocada i procuradora.

Ha actuat com a magistrat ponent el Sr. Carles CRUZ MORATONES.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER.— En el present procediment, la part agent M. SLU (titular del comerç F.M.) reclama front la part defenent J.M.M.P. en demanda en la que sosté una petició de condemna per reclamació de comissió per intermediació en una venda per un import principal de 31.350€. També el defenent va cridar en garantia al Sr. A.H.A. titular del comerç C.N.I. que finalment va negociar i intermediar en la venda.

La sentència d'instància, desestima íntegrament la demanda amb imposició de costes a l'agent respecte les causades al defenent i, aquest, també es condemnat a pagar les costes cel cridat en garantia.

Contra tal decisió s'alça únicament la part agent.

SEGON.- Fets provats

1) El Sr. J.M.M.P. va encarregar en el mes de gener de 2016

verbalment i sense exclusiva a F.M. la venda d'una nau situada al carrer X., baixos d'Encamp. El preu era de 600.000€ no negociables, una comissió del 5% (30.000€) i no tenia període determinat de durada.

2) En el mateix mes de gener de 2016 F.M. va ensenyar la nau en qüestió al Sr. U., el qual va signar un document de visita de la nau.

3) En el mes de juny de 2016, el fill del Sr. J.M.M.P. i titular formal de la nau en qüestió va encarregar la venda a una altra immobiliària amb la que ja havia tingut altres contactes (C.N.). Aquesta va ensenyar de nou la nau al Sr. U. i després de demanar diverses informacions complementaries a l'agència es va decidir a adquirir-la el dia 27.6.17 per un preu de 510.000€ amb una comissió per la comissionista de 15.000€.

4) No consta que després de la primera visita que fa fer el Sr. U. a la nau en el mes de gener de 2016, F.M. efectués cap mena de gestió més respecte la nau ni tornés a contactar amb el futur comprador.

TERCER.- Aplicació del dret en la sentència. Procedència

Aquests fets que no han estat discutits per les parts en aquesta alçada són en els que es fonamenta el recurs. Exactament parteix la part apel·lant de que aquella primera visita va ser "essencial", "fonamental" pel Sr. U. per comprar-la posteriorment i que aquest client va ser "descobert" per l'agència, sense l'actuació de la qual mai hauria adquirit aquella nau.

Però aquesta argumentació no es pot compartir. Parteix de fer un supòsit de la qüestió, és a dir, dóna per fet allò que calia haver demostrat: que la gestió fou realment essencial per arribar finalment a la venda al Sr. U.. No ha estat així acreditat. En primer lloc, perquè com ja diu la sentència d'instància ell ja tenia contactes amb C.N. a la que havia ofert altres propietats immobiliàries per vendre (setembre de 2016); en segon lloc havien passat molts mesos (des del gener 2016) sense tenir la propietat de la nau cap notícia de l'agència F.M. respecte l'oferta de venda de la nau; en tercer lloc, C.N. va haver de recavar informacions (com la de la superfície de la nau que va ser mesurada abans de la venda); en quart lloc, perquè el preu era notablement inferior al que li havia ofert F.M. un any abans i pel propietari l'operació també era més atractiva perquè la comissió era més baixa) i en cinquè lloc perquè el Sr. U. ja tenia contactes amb C.N. per altres ofertes.

Per tant, es pot concloure que l'actuació única del mes de gener de 2016 de F.M. que va consistir exclusivament en la visita a la nau ha resultat decisiva un any i mig més tard quan es va formalitzar l'operació de venda a través de la mediació de C.N.. No és pot oblidar que el mandat de venda verbal que va tenir lloc en el mes de gener de 2016 no va ser la d'exclusivitat en favor de F.M. sinó que és un fet notori que en aquests casos és molt probable que

el venedor ofereixi el mateix objecte de venda a varies agències i això no podia passar desapercebut per F.M..

QUART.- Caràcter evolutiu de la jurisprudència. Intervenció de l'agent immobiliari

Mereix especial menció la jurisprudència que al·lega en el seu recurs la part apel·lant, concretament les sentències STJC 159/02 i 086/01.

En la primera podem llegir:

“II.- Es desprèn clarament dels fets esmentats, que la Sra. S.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 L. SA, que va intervenir posteriorment a totes les actuacions fetes per la Sra. S.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. S.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 legítimat 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 esmentat va resultar que la intermediària va obtenir dels futurs compradors tota la documentació necessària per a formalitzar la compra, inclosos els poders notariaus estesos al seu favor i comptava amb l'acord del Consell d'Administració de la venedora que autoritzava la venda. Encarregada a un advocat la redacció del contracte es va citar a les parts a un dia determinat i no va comparèixer. La venda es va efectuar temps més tard (no sabem quant) a través d'una altra intermediària.

No és el cas en aquest recurs. Aquí no tenim aquesta activitat preparatòria per part de la intermediària ni la autorització expressa al seu favor per procedir a la venda. Només tenim una única visita a la nau i cap més compromís en l'any i mig següent que va trigar en formalitzar-se la venda amb una altra agència.

Per la seva banda la STJC 086/01 diu:

*“VI.- És cosa molt habitual, quan un propietari vol vendre un immoble, de donar manaments de venda, sense exclusiva, a varies agències immobiliàries, i pagar després una comissió a l'agència que ha permès la realització de l'operació de compra-venda. Per determinar l'agència que ha tingut una **intervenció decisiva**, s'ha*

*de considerar la que va, la primera, **revelar el client** que comprarà la unitat immobiliària, i no la que va portar a terme la negociació. La primera de les obligacions de l'agència és **buscar** un comprador, i si ensenya per la primera vegada una casa a un client eventual que després compra la casa, l'agència ha complert amb la seva obligació contractual i té dret a la seva remuneració, fins i tot si el comprador tracta després, directament amb el propietari o amb una altra agència, ja que pertoca al venedor o a les altres agències encarregades de vendre l'immoble, de verificar i assegurar-se abans d'actuar, que el comprador no ha tingut relacions anteriorment amb una altra agència comissionada amb la qual res no s'oposava que la negociació fos portada a terme".*

Sobre aquest extracte hem de fer algunes precisions. La primera, que també es tracta en el present cas d'examinar quina intervenció ha estat decisiva. Cosa que ningú discuteix que cal esbrinar.

La segona, que els fets de la sentència transcrita es remunten a 1999 i que les visites successives a la finca en venda es van espair només uns dies, cosa que fa pensar amb la continuïtat entre la intervenció de la primera agència i la segona. En el cas present, va passar un any entre les visites, sense comunicació entre mig per part de F.M..

Però el que volem ressaltar és que aquelles consideracions fetes en aquella sentència de 24 de gener 2002 (STJC 086/01) han de ser actualitzades a la realitat actual. Aquell cas es remuntava a 1999 on la tasca de les agències immobiliàries de "buscar", "revelar", "descobrir" un client potencial eren molt més transcendental que actualment. Ara, amb l'aparició de les comunicacions telemàtiques i digitals (internet) com les xarxes socials la captació de clients potencials té tota una altra dimensió, en especial de pàgines web especialitzades i per tant, flueix la informació i la publicitat amb molta més celeritat. Això comporta que el paper de les agències ja no ha de centrar-se tant en la captació de clients per dur-los a la visita presencial (que ara pot ser virtual) sinó a l'oferiment de gestions i serveis complementàries que els dirigeixin envers un web o envers un altre més atractiu des del punt de vista de la informació, de la presentació, de la localització per localitats, preus, dimensions, característiques, entre d'altres. Per tant, amb això volem ressaltar que la jurisprudència ha d'anar compassada amb la realitat social que en ens envolta i no podem donar pautes o criteris genèrics com els que la realitat de fa 20 anys aconsellava (el denominat *caràcter evolutiu de la jurisprudència*). Per aquesta raó no podem donar la transcendència a una primera visita sense cap més compromís o mostra d'interès del futur comprador, com li dóna la part recurrent.

CINQUÈ.- Per tot el que hem dit, hem de desestimar el recurs interposat

i confirmar íntegrament la sentència d'instància.

SISÈ.- En resultar desestimat el recurs procedeix imposar les costes per ell generades a la part recurrent, de conformitat amb el que disposa el Codi 7,51,5.

No fem pronunciament sobre les costes causades en aquesta alçada al Sr. A.H.A. doncs el recurs no el podia afectar en res.

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

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

DECIDEIX

DESESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de M. SLU (F.M.) contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 29 de novembre de 2018, que confirmem íntegrament.

Imposem el pagament de les costes causades al Sr. J.M.M.P. en aquesta alçada a la part apel·lant. No fem pronunciament sobre les causades al Sr. A.H.A..

No fem pronunciament de les costes causades en aquesta alçada derivades d'aquest recurs.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

Així per aquesta nostra resolució, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-