

SENTÈNCIA DE 14 D'ABRIL DE 2005

**Contracte de corretatge: dret de l'intermediari a percebre la comissió convinguda i determinació del nexa de causalitat entre la seva intervenció i la celebració del contracte.- Contracte de corretatge: el dret de l'intermediari a percebre la comissió convinguda neix des de la perfecció i nodes de la consumació del contracte de compravenda.- Contracte de compravenda: concepte i perfecció.- Arres confirmatòries: diferències amb les arres penitencials o de desistiment.- Eficàcia dels contractes.- Interpretació dels contractes**

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 del Sr. Francesc P.A. va interposar demanda, en data 8 de gener de 2004, envers els Srs. Laxmi i Ashok C. i va sol·licitar que es condemnés a aquests darrers al pagament de la suma de 18.030 Euros, amb més els interessos legals a comptar des de la data del contracte de compra-venda, i subsidiàriament des de la data de contesta a la demanda, i amb imposició a la part defenent de les costes processals.

La representació processal dels Srs. Laxmi i Ashok C. va oposar-se a la demanda, per escrit de data 29-1-2004, i va demanar que es dictés sentència que desestimés la demanda interposada i que s'imposessin a la part agent les costes del procés.

II.- L'Honorable Tribunal de Batlles va dictar sentència, de data 7-9-2004, en virtut de la qual decidia: "DECIDEIX Que estimant la demanda de la part actora ha de condemnar i condemna solidàriament als Srs. Laxmi i Ashok C. a pagar al Sr. Francesc P.A. l'import de 18.030.- euros, més els interessos legals a partir de la data de contesta a la demanda més les costes judicials, inclosos els honoraris d'advocat i procurador".

III.- La representació processal de la part defenent va formular recurs contra la sentència d'instància i, en data 10-1-2005, va presentar llur escrit de

conclusions, en virtut del qual demanava, i pels arguments continguts en el mateix, la revocació de la sentència d'instància. Per el contrari, la representació processal de la part agent va presentar llur escrit de contesta a les conclusions en data 14-2-2005, i va demanar, en consonància amb els arguments exposats en el mateix, que es confirmés la resolució d'instància i s'imposessin a la part recurrent les costes processals.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- La part defenent fonamenta el seu recurs d'apel·lació contra la sentència d'instància en els següents greuges o motius. Considera la part defenent, i ara recurrent, que la resolució d'instància no ha pres en consideració el material probatori i les al·legacions de la part defenent que proven l'existència d'uns pactes assumits per les parts. En aquest sentit, entén, en primer terme, que del contracte de mediació immobiliària, de data 22-9-2003, resulta que l'agent immobiliari tenia dret a percebre la comissió en el moment del pagament definitiu de la venda, atès que l'anomenat contracte privat de compra-venda no era un contracte definitiu. Afegeix que els venedors, d'acord amb el pacte vuitè, consideraven que el contracte era revocable en el termini d'un mes i que si el document presenta ambigüitats solament són imputables a l'agent. En segon terme, manifesta que de la prova s'acrediten aquests fets. Així, el contracte conté la clàusula vuitena que és atípica i permet a la part venedora deslligar-se; en el contracte de gestió de venda, de 22-9-2003, es supedita el pagament de la comissió a la formalització notarial de la venda; els documents núm. 4 i 5 aportats amb la demanda d'embargament preventiu confirmen la forma de pagament de la comissió i que el contracte no era ferm i, del document núm. 14 de la demanda d'embargament es prova l'actuació transparent de la part recurrent, de renunciar a la venda, així com les actes notariales de 15-10-2003 i 30-10-2003 proven el dipòsit de talons i el cobrament d'aquests pels Srs. L. I V.

II.- La tesi de la part recurrent parteix del fet, reconegut en les seves al·legacions i, al seu criteri, recolzat en el material probatori, que els Srs. Laxmi i Ashok C. van encarregar a l'agent, com a titular del negoci I.Z.H., F.P., la venda de l'apartament propietat dels Srs. C. I que el que es pretenia amb la signatura del contracte era la vinculació definitiva de la part compradora, mentre

que la part venedora gaudia del termini d'un mes per a desistir de la venda i deslligar-se del contracte. I que, precisament, per donar cobertura a aquesta voluntat existia el pacte vuitè atípic en el contracte i que la comissió es cobraria en el moment d'atorgament d'escriptura pública; el que es diferia a trenta dies després de la signatura del document privat.

Si s'analitza el material probatori que es troba a les actuacions, la tesi de la part recurrent no pot prosperar. En primer terme, de l'examen del contracte signat entre la part defenent i els Srs. L. I V., interessats en l'adquisició de l'apartament dels Srs. C. s'extreu que es tracta d'un contracte de compra-venda, sense que pugui acollir-se l'argument de la recurrent que no té un caire definitiu i que es permetia pel venedor desistir o retractar-se en el termini d'un mes. En efecte, no solament el contracte porta per títol "CONTRACTE PRIVAT DE COMPRA-VENDA AMB CARÀCTER IRREVOCABLE", sinó que, al marge que en el pacte segon es diu que els Srs. L. I V. estan interessats en reservar la propietat, en el pacte tercer s'estableix que, en aquest acte, atorguen una compra-venda definitiva, a la vegada que es signa el document per les parts, anomenades compradora i venedora. Des d'aquesta òrbita, i prescindint de la denominació que les parts atorguen al document, així com la denominació de les parts, el que no abona la tesi de la part recurrent, convé assenyalar que la natura dels contractes deriva dels mateixos i dels pactes que es contenen i no, necessàriament, de la denominació emprada. Nogensmenys, en el present supòsit, l'anàlisi del document aporta idèntica conclusió. En efecte, existeix objecte i preu cert com a requisits de l'objecte de la compra-venda, i la voluntat de les parts és clara en el sentit de voler atorgar un contracte amb causa onerosa i apte per a transmetre el domini, com és la compravenda. Per consegüent, s'escau entendre que l'esmentat document privat conté un veritable contracte de compravenda, tota vegada que reuneix tots els seus elements essencials: consentiment, objecte i causa, i no pot ésser negat el seu caire de contracte definitiu.

En segon terme, respecte del pacte vuitè, en l'extrem que aquí interessa, es diu "I la part venedora per incompliment tindrà d'indemnitzar a la part compradora abonant el doble de la quantitat entregada en concepte de paga i senyal". D'aquest pacte, s'observa que es preveu, pel supòsit d'incompliment de les obligacions que li pertoquen a la part venedora, la imposició d'una pena convencional que determina a priori els danys i perjudicis en l'import doblat de les arres confirmatòries -o paga i senyal- lliurades per la part compradora. I, en

conseqüència, d'aquest pacte, solament es contempla la determinació a forfait dels danys i perjudicis derivats d'un possible incompliment de la part venedora, però en absolut es pot col·legir que s'estableixi un pacte que permet a la part venedora deslligar-se del contracte de compra-venda i promoure la seva ineficàcia mitjançant l'abonament d'aquesta quantitat fixada. En aquell cas, estaríem parlant d'unes arres penitencials o de desistiment, que requereixen un pacte clar i exprés en el sentit de possibilitar la desvinculació contractual, que, com s'ha asseverat, no és el que les parts contractants van pactar en el contracte.

Altra qüestió és, com afirma la recurrent, que la part venedora volia que l'agent immobiliari qui, segons ella, va redactar el document, contemplés un pacte de desvinculació i que si no ho preveu l'errada en el document és imputable a l'agent immobiliari. Aquesta al·legació es troba òrfena de recolzament probatori en el present procés i, per consegüent no pot ésser acollida.

III.- Respecte del dret de l'agent a percebre la comissió, resta provat que l'agent va desenvolupar l'activitat adequada per a cercar persones interessades en la compra del bé immoble de la part defenent i que, mitjançant la seva intermediació, es va signar un document privat de compra-venda entre la part que li havia fet l'encàrrec i les persones que ell havia trobat i que estaven disposades a adquirir l'immoble. Per consegüent, com ha assenyalat aquesta Sala (SSTSJA de 10-7-1997, 19-11-1998 i de 3-2005 (Rotlle 177/04), que ara es transcriu parcialment) **"per a exigir la retribució que es deriva del contracte de corretatge, és necessari evidentment que l'agent de la propietat immobiliària hagi intervingut en la celebració de la futura compra-venda, en el sentit de que el contracte s'hagi celebrat com a conseqüència de la seva informació o com a conseqüència de la seva activitat professional, però sense que s'exigeixi que la seva intervenció en la celebració del contracte de compra-venda sigui completa, ni la més propera en el temps, ni l'única, ja que s'ha de considerar suficient que l'activitat de l'intermediari sigui la causa propera de la celebració del contracte, en el sentit de que s'arribi a celebrar el contracte que havia promogut l'agent de la propietat immobiliària després d'haver posat en contacte les parts contractants, encara que després la compra-venda projectada es celebri prescindint dels serveis de l'intermediari"**.

Nogensmenys, en el present cas, la part recurrent manifesta que la comissió només pot sorgir quan es compleixen les obligacions del contracte; és a dir, a la

fase de consumació i que, com així ho revela la prova que es troba a les actuacions, la comissió només sorgeix des de l'atorgament d'escriptura pública.

Aquests arguments tampoc poden ésser acollits. En efecte, en el cas que s'analitza, concorren els pressupòsits pel cobrament de la comissió: intervenció de l'agent immobiliari, celebració del contracte i nexa causal. I, quan s'exigeix (foli 10) en el mandat de gestió de venda que una volta s'hagi efectuat la compravenda la remuneració del mandat serà del 5%, en la línia d'allò que disposen les sentències d'aquesta Sala abans esmentades, s'està referint el naixement de la comissió a la perfecció del negoci gràcies a la intermediació de l'agent. I, precisament, això és el que ha existit en el present cas. I, encara una precisió més. És cert que en el document que es troba al foli 11 s'indica que la comissió es pagarà en el dia d'atorgar l'escriptura pública, però aquesta data no és la de naixement o gènesi de la comissió o dret de l'agent, que sorgeix com hem dit des de la perfecció del negoci gràcies a l'actuació del corredor o agent, sinó que és una data d'exigibilitat d'un dret ja nascut. En efecte, a la praxis esdevé freqüent, per evitar que el venedor hagi d'avançar numerari, que el comissionista difereixi el cobrament -que no el naixement- a un moment posterior, que sol ser el de l'atorgament de l'escriptura, quan es percep la totalitat o una gran part del preu de la compravenda i, a aquest supòsit, respon aquesta fixació del dia de pagament. Però, com és evident, i com que els contractes no es poden deixar a l'arbitri de les parts contractants, ni en la seva validesa ni en el seu compliment, una volta perfeccionada la venda i, no volent els venedors, malgrat la seva vinculació contractual, complir amb la mateixa, i haver promogut la ineficàcia convencional d'aquella, no s'atorgaria mai l'escriptura pública i mai, malgrat que l'agent ha desenvolupat la seva activitat i ha obtingut el resultat, podria percebre la comissió. Aquesta actuació que impedeix, per actes imputables a la pròpia part deutora de la comissió, que arribi el dia de l'exigibilitat de la mateixa, no pot obstar al dret de l'agent a obtenir el cobrament d'aquella i s'escau, per tant, confirmar també en aquest extrem la sentència d'instància.

IV.- El refús de la totalitat del recurs es tradueix, en matèria de costes processals, en la imposició a la part recurrent de les costes processals 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 interposat per la representació processal dels Srs. Laxmi i Ashok C. contra la sentència, de data 7-9-2004, dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles, i confirmar en la seva integritat la seva part decisòria. 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.-