

SENTÈNCIA DE 14 D'ABRIL DE 2005

Contracte de corretatge: concepte.- Contracte de corretatge: determinació del nexa de causalitat entre la intervenció de l'intermediari i la celebració del contracte.- Prova testifical.- Valoració 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 del Sr. Marc D.U. va interposar demanda, de data 9-7-2003, envers els consorts Srs. Maria Assumpció C.C. i Llorenç M.P., en virtut de la qual sol·licitava la condemna dels defenents a abonar a l'agent la suma de 36.070,84 Euros, en concepte de la resta de comissió per la intermediació en la venda de la parcel·la propietats dels defenents, amb més els interessos legals meritats des de la data de presentació de la demanda i amb imposició de les costes processals.

La representació processal de la part defenent va oposar-se a la demanda per escrit de data 10-9-2003 i va demanar que es desestimés la demanda i s'imposessin a la part agent les costes processals.

II.- L'Honorable Tribunal de Batlles va dictar sentència, de data 20-10-2004, en la qual establia el que segueix: "DECIDEIX: que ha de desestimar i desestima íntegrament la demanda interposada pel Sr. Marc D.U. contra els consorts Srs. Maria Assumpció C.C. i Llorenç Martin Pardos, divent doncs absoldre a aquests darrers de la pretensió condemnatòria exercitada en llur contra, imposant a l'instant d'aquest procés les costes judicials causades als mencionats en aquesta instància segons preveu el IV.- Considerant de la present resolució".

III.- La part agent va interposar recurs contra la sentència d'instància i, en data 13-1-2005, va presentar llur escrit de conclusions, segons el qual i d'acord amb els arguments continguts en el mateix, demanava que es revoqués la sentència d'instància. Per el contrari, la part

apel·lada va presentar llur escrit de conclusions en data 11-2-2005 i va sol·licitar que es confirmés la sentència d'instància i que 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 agent s'alça contra la sentència d'instància perquè, al seu criteri, li genera els següents greuges. Així, manifesta que de la prova practicada, contràriament al que afirma la resolució recorreguda, s'evidencia l'existència d'un contracte de corretatge. En aquest sentit, de la confessió de la Sra. Maria Assumpció C.C. s'extreu que li va lliurar els plànols de la parcel·la i que fou l'agent qui va proporcionar els compradors. Afirma que també de la prova testifical dels compradors es desprèn la mateixa conclusió; és a dir, que l'agent actuava com a mediador i per l'aportació al procés de l'exemplar original del contracte de compravenda al procés. I, en darrer terme, considera que el Director de la sucursal d'Andbanc a Ordino, malgrat la defenent Sra. Maria Assumpció C.C. ho negui, afirma que l'esmentada Sra. Maria Assumpció C.C. i l'agent van estar a la seva entitat i que la sentència d'instància refusa la prova de requerir a l'Andbanc, sucursal d'Ordino, per què indiqui si durant el mes d'octubre o novembre de 2002 es van retirar pels defenents 6000 Euros, per entendre que la mateixa és irrellevant, i considera no provat el lliurament dels 6000 Euros com a part de la comissió.

II.- L'objecte del present recurs d'apel·lació rau en determinar, en consonància amb la prova que es troba a les actuacions, si la part agent ha acreditat la seva condició d'intermediari o mediador en la compravenda de la parcel·la, propietat dels defenents, i, per consegüent, si existia entre els litigants un contracte de corretatge, que legitimaria a l'agent a l'exigència de la comissió per la realització del contracte entre els defenents i un tercer, a resultes de la seva intervenció.

Aquesta Sala ha tingut ocasió, en reiterades ocasions, d'establir els caràcters o pressupòsits del contracte de corretatge o de mediació Així, a les sentències (STSJA d'7 de març de 2005 -Rotlle 177/04), de 19-11-1998, 10-7-1997 i 18-7-1996 s'ha configurat el contracte de mediació o corretatge com aquell on una de les parts contractants es compromet a pagar una comissió a

canvi que l'altra part la posi en relació amb un tercer amb qui es perfeccionarà el contracte objecte de la comissió. I esdevé doctrina de la Sala que pel cobrament de la comissió es requereix, en primer terme, que a conseqüència de l'activitat professional del comissionista es trobi un tercer amb qui es perfeccioni el contracte amb la part que va contractar el mediador. I, en segon terme, que existeixi un nexa de causalitat entre la intervenció del mediador i la perfecció del contracte entre el propietari venedor i la part adquirent. D'aquí que la STSJA de 17-3-2005 asseverés que **"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"**.

III.- Si s'analitza el material probatori que es troba a les actuacions resulta el que segueix. En primer terme, de la prova documental no s'acredita l'existència d'un contracte de mediació o corretatge entre la part defenent i l'agent, ni tan sols cap full d'encàrrec ni que s'hagi aportat per l'agent una fitxa del terreny objecte de la mediació que pogués determinar, al menys indiciàriament, l'existència de la mateixa. Cal afegir també que, al marge de les sancions administratives per desenvolupar l'agent una activitat d'intermediació immobiliària sense comptar a l'autorització preceptiva, existeix una clara contradicció entre les al·legacions de l'agent a l'escrit de demanda, on manifesta que intervenia en negociacions immobiliàries com a corredor de finques pel seu compte o per compte del Sr. M.S. i les manifestacions del propi Sr. Marc D.U. en l'expedient sancionador que se li va incoar. En efecte, mentre que en l'escrit rector del procés assevera que els defenents coneixien la condició de corredor de finques (folis 16 i 17), en les al·legacions a l'expedient administratiu (foli 96) limita la seva actuació al mandat verbal amb la Immobiliària Sol-Ixent i afirma que es va sol·licitar al Sr. Llorenç M.P. la seva protecció a través de la Immobiliària d'Encamp. Per altra part, el fet que s'aporti el document privat de compravenda per la part

agent no pressuposa per si mateix la mediació en l'operació immobiliària, tota vegada que l'esmentat document li pot haver estat cedit per la part compradora.

En segon terme, de la prova de confessió en judici de la part defenent no s'extreuen les conclusions que pretén la part agent. Així, la Sra. Maria Assumpció C.C. afirma que el Sr. Marc D.U. es va presentar a la immobiliària que ella explota i es va interessar pels terrenys en venda i per a construir i com que, assabentat, del terreny propietat dels defenents va mostrar interès, se li van lliurar els plànols del mateix. També afirma que el Sr. Marc D.U. li va indicar que els Srs. R.G. i M.R. estaven interessats en adquirir l'esmentada parcel·la. I aquesta afirmació no significa necessàriament que l'agent estès actuant com a intermediari o mediador, sinó que, relacionada amb la visita anterior per assabentar-se de terrenys en venda, podia perfectament comportat que aquest volgués adquirir la parcel·la per a si o que cerqués una parcel·la per compte dels compradors. En definitiva, d'aquests fets provats no es pot extreure que l'actuació del Sr. Marc D.U. pugui ésser conceptuada com una mediació independent que cerca posar en contacte a les parts contractants i que esdevé nexa causal de la perfecció d'un contracte (en aquest cas de venda) entre les parts.

Per altra part, de les testificals de la part compradora, es desprèn que, mentre el Sr. M.R. considera que el Sr. Marc D.U. actuava com a mediador (foli 124), el Sr. R.G. (foli 127) entén que totes les negociacions eren dirigides per la Sra. Maria Assumpció C.C. I a més, neguen que el Sr. Marc D.U. els presentés als propietaris en el Restaurant Teo, com sosté a la demanda i reconeixen que en aquella primera visita la Sra. Maria Assumpció C.C. va estar present i fou qui ensenyà la parcel·la i qui assistí també personalment a les visites a la seu de C., S.L.

Per últim, afegeix la part recurrent que de la testifical del Sr. S. (foli 121), com a director que fou de la sucursal d'Andbanc a Ordino, solament li consta que la Sra. Maria Assumpció C.C. i l'agent es van reunir al seu despatx, però no té constància del contingut de la conversa ni si la mateixa tenia relació amb una intermediació immobiliària. I encara que aquesta reunió resulta negada per l'agent, consta provada per l'esmentada testifical, però de la mateixa ni es pot inferir el pagament dels 6000 euros ni el seu concepte (com pretén el recurrent) de part de la comissió. En efecte, la reunió podia obeir a diferents raons, no solament la que addueix l'apel·lant, sinó a altres, i a les quals apunten la prova realitzada, com ho seria la retribució no per una mediació independent,

sinó derivada d'una intervenció com a dependent de la immobiliària per aquest supòsit concret, com així es despendria del caire excepcional de la intervenció del Sr. Marc D.U. o de la direcció de les negociacions i visites per la titular de la immobiliària Sol-Ixent i defenent, com ho declara el testimoni Sr. R.G. I és aquesta pluralitat de causes que pot tenir la reunió entre l'agent i la Sra. Maria Assumpció C.C. a l'entitat bancària, el que no permet, a manca de recolzament probatori suficient, considerar-la com a acreditativa d'una intermediació immobiliària com la pretesa per l'agent.

Per consegüent, del material probatori no es pot entendre provada l'existència d'una intermediació immobiliària per part de l'agent que li permetés reclamar el cobrament de la comissió, atès que no resta acreditada l'existència de la mateixa perquè no s'ha provat el concepte en el qual intervenia el Sr. Marc D.U. en les reunions ni el nexa causal entre aquesta actuació i la perfecció d'un contracte de compra-venda. I més si es té en compte que la defenent explota per si un negoci d'agència immobiliària, que ella fou present a la visita al terreny i en les demés reunions.

IV.- Les consideracions anteriors han de motivar el refús del recurs d'apel·lació interposat contra la resolució d'instància, el que s'ha de traduir en la imposició de les costes processals a la part recurrent (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 del Sr. Marc D.U. contra la sentència, de data 20-10-2004, 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.-