

SENTÈNCIA de 23 de gener de 2003

**Contracte de corretatge: determinació de les parts contractants.- Dret de l'intermediari a percebre la comissió convinguda**

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. Yves PICOD, ha adoptat la resolució següent:

### ANTECEDENTS DE FET

I.- El Sr. Josep G.F. va presentar davant de l'Honorable Batllia demanda contra el Sr. Ricardo B.A., en reclamació de la quantitat de 4.808,10 euros en concepte de comissió deguda per la compra venda d'un pis, amb els interessos legals a partir de la contesta a la demanda.

II.- El Sr. Ricardo B.A. es va oposar a la demanda de l'agent, contestant que mai va encarregar al Sr. Josep G.F., ni mandat de venda, ni gestions, ni obres per la habitabilitat del seu pis i que el mandat de venda del pis l'havia atorgat a l'agència MON IMMOBILARI .

III.- Per sentència de data 12 de juny del 2002, l'Honorable Tribunal Unipersonal de Batlles, secció civil, va declarar mal constituïda la relació processal d'aquest litigi, a resultés de l'apreciació d'ofici de l'excepció de manca de litisconsorci passiu necessari, pronunciant la desestimació de la demanda actual sense deixar-ne perjudicat el fons i no fer pronunciament sobre les costes.

IV.- Contra aquesta resolució, el Sr. Josep G.F. ha interposat recurs d'apel·lació.

VI.- La part que recorre manifesta: que no ha d'ésser part passiva necessària en el procediment, l'agència MON IMMOBILIARI, perquè la mateixa no va intervenir en l'obtenció del resultat desitjat que era la materialització de la compra venda; que a més a més no té cap acció contra aquesta agència que no té cap interès directe en el litigi; que sobre el fons, resta clar que entre les parts va existir un contracte de corretatge; que

l'actuació del Sr. Josep G.F. fou determinant per a la celebració de la compra venda efectuada i té dret per la seva intervenció al pagament d'una comissió.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- Queda acreditat per les proves que consten en autes: que a primers de setembre del 2001, la Sra. Anna B.J. actuant en representació dels seus pares, els Srs Ricardo B.A. i Emilia J., va donar mandat a l'agència MON IMMOBILARI per a la venda d'un pis radicat a ESCALDES-ENGORDANY, propietat dels seus pares; que l'agència va efectuar una publicitat; que la Sra. Magdalena L.U. interessada per adquirir el pis de referència es va personar a l'agència i que una empleada va fer-li visitar els llocs; que la directora de l'agència va prevenir la Sra. Magdalena L.U. de que un altre client havia comprat el pis sota la condició suspensiva de l'atorgament d'un préstec; que per l'intermediari del seu company, Sr. Francisco V.M., molt amic del Sr. Josep G.F., la Sra. Magdalena L.U. es va posar en contacte amb aquest darrer que havia construït l'edifici en el qual se situava l'habitatge del Sr. Ricardo B.A., per demanar-li si li constava que el pis ja era venut; que el mateix va trucar a la Sra. Anna B.J., la qual, després d'haver-se informat prop de l'agència MON IMMOBILARI i prop del Banc Agrícola, on els clients interessats per adquirir el pis havien sol·licitat el préstec, va contestar al Sr. Josep G.F. que el pis era lliure, atès que els clients s'havien desdit; que el Sr. Josep G.F. i la Sra. Magdalena L.U. varen presenciar-se al lloc de treball de la Sra. Anna B.J. per reservar el pis, i aquesta darrera va abonar la quantitat de 500.000 PTA en concepte de reserva; que la Sra. Anna B.J. va informar l'agència MON IMMOBILARI que havia venut el pis per la seva banda; que el Sr. Josep G.F. va fer les gestions necessàries per tal de dotar el pis del certificat de habitabilitat i es va encarregar de concertar el dia i l'hora per la firma de l'escriptura de compra venda davant d'un notari.

II.- D'aquests fets se'n desprèn: que l'únic veritable contracte de corretatge que es va formar, fou el contracte entre la Sra. Anna B.J., actuant en representació dels seus pares, i l'agència MON IMMOBILARI; que la intervenció del Sr. Josep G.F. fou requerida, no pel venedor de l'immoble, sinó per la part interessada en adquirir el pis litigiós; que no existeix cap prova fefaent

que el propietari del pis va convenir amb el Sr. Josep G.F. del pagament d'una comissió; que si és cert que l'actuació del Sr. Josep G.F. fou positiva per la venda del pis a la Sra. Magdalena L.U., és l'agència MON IMMOBILARI que va la primera fer visitar l'habitatge a la Sra. Magdalena L.U., visita sense la qual no s'hagués pogut fer la venda; que MON IMMOBILARI ha complert totes les seves obligacions contractuals; que si no s'ha pogut realitzar la compra venda es perquè, assabentada abans per l'agència que els clients que ja s'havien presentat i que volien adquirir el pis, s'havien desdit, la Sra. Anna B.J. va trucar-li que havia venut el pis per la seva banda.

III.- En conseqüència s'ha de considerar que només MON IMMOBILARI va actuar amb un mandat del propietari del pis i que la immixió del Sr. Josep G.F. en l'operació de compra venda fou únicament a la iniciativa de la Sra. Magdalena L.U. i doncs en qualitat de mandatari de la mateixa i no del Sr. Ricardo B.A. i que per tant, mai s'ha establert cap contracte de corretatge entre les parts avui litigants, el que exclou el pagament de tota comissió.

IV.- Ara bé, el Sr. Ricardo B.A., encara que no hagi en cap moment encarregat el Sr. Josep G.F. de vendre el seu pis, considerant, tanmateix, que la intervenció del Sr. Josep G.F. va tenir efectes positius per ell mateix, reconeix que la comissió relativa a la compra venda del pis, s'hauria de compartir entre l'agència MON IMMOBILARI i el Sr. Josep G.F.. Aquesta actitud pot ser equitable però no té cap fonament jurídic. Si el Sr. Ricardo B.A. vol agrair el Sr. Josep G.F. per les seves diligències i en particular les que van ser profitoses per totes les parts a la compra venda, com l'obtenció del certificat d'habilitat o l'organització de la concertació amb el notari, és cosa seva. Nogensmenys, tractant-se d'una liberalitat i no d'una obligació contractual o jurídica, no pot donar lloc a cap condemna judicial.

V.- En conseqüència, sense que hi hagi necessitat d'examinar l'excepció relativa a la presència al litigi de l'agència MON IMMOBILARI, que no té res a veure amb les relacions entre els litigants, s'ha, al fons, de desestimar la demanda de la part recurrent i de imposar-li les costes judicials d'ambdues instàncies.

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 parcialment** el recurs del Sr. Josep G.F.;  
**Reformar** la sentència de l'Honorable Tribunal Unipersonal de Batlles, de data 12 de juny de 2002, en el sentit de:

**Declarar que no hi ha lloc a estimació** d'ofici de l'excepció de manca de litisconsorci passiu necessari, i sobre el fons,

**Desestimar íntegrament** la demanda del Sr. Josep G.F. contra el Sr. Ricardo B.A., absolut el mateix de totes les pretensions de la part actora,

**Condemnar** el Sr. Josep G.F. al pagament de les costes processals d'ambdues instàncies.

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.-