
[2021-42-RE](#)

Causa 2021-42-RE

(Atípic, SLU c/ Goya Geli)

Número de registre 279-2021. Recurs d'empara

Aute del 14 de juny del 2021

BOPA núm. 70, del 23 de juny del 2021

En nom del Poble Andorrà;

El Tribunal Constitucional;

Atès l'escrit presentat i registrat al Tribunal Constitucional, el 21 de maig del 2021, per la representació processal de la societat Atípic, SLU, mitjançant el qual interposa un recurs d'empara contra la sentència del 30 d'abril del 2021, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració dels drets a obtenir una decisió fonamentada en Dret i a un procés degut, reconeguts a l'article 10 de la Constitució, i, atès que demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració dels drets esmentats, que anul·li la resolució objecte de recurs, i que retrotregui les actuacions al moment anterior al pronunciament de la sentència impugnada, per tal que s'estimi el recurs d'apel·lació interposat per la part recurrent, que es revoqui la sentència de la primera instància, en el sentit d'estimar íntegrament la demanda formulada i de condemnar la part adversa al pagament dels imports reclamats;

Vista la Constitució, especialment els articles 10, 41.2, 98 c) i 102;

Vista la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, especialment el títol IV, capítols primer i sisè;

Escollat l'informe del magistrat ponent, Sr. Joan Manel Abril Campoy;

1. Antecedents processals davant les jurisdiccions ordinàries

1.1. L'agència immobiliària And. Immo Atípic Real Estate, de titularitat administrativa de la societat Atípic, SLU, va interposar una demanda en reclamació de quantitat contra la Sra. Ingrid Goya Geli, en què sol·licitava el 5% del preu de compravenda d'un bé immoble propietat d'aquesta darrera, en concepte de tasques d'intermediació, més l'import corresponent a l'IGI, els interessos legals i les

costes processals ocasionades.

1.2. El 10 d'agost del 2020, la Secció Civil 6 de la Batllia va dictar una sentència mitjançant la qual desestimava íntegrament aquesta demanda, absolia la Sra. Ingrid Goya Geli de les pretensions que s'hi contenien, i condemnava la societat demandant al pagament de les costes processals.

1.3. La representació processal de la societat Atípic, SLU va formular un recurs d'apel·lació contra aquesta decisió, i, el 30 d'abril del 2021, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia va dictar una sentència que desestimava aquest recurs d'apel·lació, confirmava íntegrament la decisió de la primera instància i condemnava la part apel·lant al pagament de les costes processals d'aquesta alçada.

1.4. El 21 de maig del 2021, la representació processal de la societat Atípic, SLU va interposar un recurs d'empara contra la sentència del 30 d'abril del 2021, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració dels drets a obtenir una decisió fonamentada en Dret i a un procés degut, reconeguts a l'article 10 de la Constitució.

2. Argumentació jurídica

2.1. Argumentació de la societat recurrent

- La societat recurrent en empara exposa que la sentència de la Sala Civil no ha efectuat una apreciació correcta de la prova i això ha derivat en una conclusió no raonable i il·lògica.

Sustenta que les parts litigants van concloure el mes de juny del 2018 un mandat de venda que tenia per objecte una unitat immobiliària de la Sra. Ingrid Goya Geli. Durant el juliol del 2018 es van realitzar diverses fotos de l'apartament i es va portar a terme una visita per part d'una parella, que ja era clienta de la immobiliària amb anterioritat. Afegeix que, a diferència d'allò que afirma la Sala Civil, havia quedat provat que l'actuació de la immobiliària havia estat decisiva i determinant per a la compravenda de l'apartament. Insisteix en què la part demandada no havia aportat cap prova dels pretesos contactes mantinguts amb els compradors abans del 5 de juliol del 2018, i, que la interpretació de la Sala era molt restrictiva respecte d'allò que es pot entendre com a actuació decisiva i determinant, ja que les operacions no es tanquen mai pel preu públicament ofert, i que els compradors van redactar el contracte de promesa de compravenda amb el model que tenien de la immobiliària de quan van vendre el seu pis.

- En definitiva, sosté que l'actuació de la immobiliària havia estat decisiva i determinant per efectuar el negoci de compravenda, de manera que la vulneració del dret a la jurisdicció és palesa en els vessants dels drets a obtenir una decisió fonamentada en Dret i a un procés degut.

- Per acabar, demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració dels drets esmentats, que anul·li la resolució objecte de recurs, i que retrotregui les actuacions al moment anterior al pronunciament de la sentència impugnada, per tal que s'estimi el recurs d'apel·lació interposat per aquesta part, que es revoqui la sentència de la primera instància, en el sentit d'estimar íntegrament la demanda formulada i de condemnar la part adversa al pagament dels imports reclamats.

2.2. Argumentació de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia

- La Sala Civil admet que l'existència del contracte verbal de mediació respecte de l'apartament de la Sra. Ingrid Goya Geli no és un fet controvertit. Així, afirma, en primer terme, que si bé és cert que els futurs compradors van efectuar una primera visita de l'apartament organitzada per la immobiliària, aquesta no va realitzar cap gestió posterior, malgrat indicar que mancava una plaça d'aparcament i un traster.

En segon terme, el contacte previ entre la part venedora i la part compradora en el marc de l'escola bressol on assisteixen els seus fills, justifica una visita al mateix habitatge el dia següent a la visita organitzada per la immobiliària, i dona el motiu pel qual els compradors disposaven de les dades de contacte de la propietària.

I, finalment, la Sala Civil considera que la intervenció de la societat recurrent no va ser decisiva en relació amb els elements essencials del contracte, i, en concret, pel que fa al preu, ja que l'oferta de la immobiliària era de 320.000,00 € i l'apartament es va vendre per 270.000,00 €. És suficient comparar les dues xifres per concloure que la diferència és notablement superior al 5% que és la comissió habitual.

- Les altres dades que invoca la societat recurrent no són determinants, com la utilització del mateix model de contracte, ja que els compradors havien venut el seu anterior habitatge mitjançant la mateixa agència immobiliària i disposaven del model en qüestió.

3. Fonaments jurídics del Tribunal Constitucional

3.1. El recurs d'empara no converteix el Tribunal Constitucional en una tercera instància ni en un tribunal suprem; l'únic objecte del recurs d'empara és el de verificar que les decisions impugnades estiguin motivades i que es fonamentin en un raonament jurídic que no sigui il·lògic ni absurd i que no vulnerin cap dels drets protegits per l'article 10 de la Constitució.

3.2. L'argument de la part recurrent se centra en al·legar que la sentència impugnada de la Sala Civil ha portat a terme una apreciació incorrecta de la prova i que això ha derivat en una conclusió no raonable i il·lògica.

El cànon de constitucionalitat respecte de la valoració de la prova consisteix en establir que aquesta correspon a la jurisdicció ordinària, excepte els casos en què estan implicats els drets fonamentals substantius i que aquesta qüestió assoleix relleu constitucional i pot ser analitzada pel Tribunal Constitucional en els casos en els quals la valoració no estigui motivada, incorri en una errada patent o manifesta o la valoració sigui il·lògica o jurídicament no raonable (veg. entre d'altres, les causes 2014-7-RE i 2020-68-RE).

3.3. Aquest recurs d'empara no pot ser admès a tràmit per la seva manca manifesta de contingut constitucional (article 37.2 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional). La societat recurrent en empara qüestiona la valoració probatòria efectuada per la Sala Civil, de manera que allò que pretén és alterar els supòsits fàctics en benefici de les seves al·legacions. I al fer-ho així, incideix en el defecte de fer supòsit de la qüestió.

En efecte, la societat recurrent pretén substituir la valoració de la prova realitzada per la Sala Civil

per aquella proposada per ella. És a dir, segons el seu criteri sí s'hauria acreditat que la intervenció de l'agència immobiliària va ser determinant i decisiva en la venda de l'apartament, sense que la diferència de preu i el coneixement previ de les parts puguin obstar a aquesta conclusió, a la vegada que emprar el contracte de la immobiliària redundaria en aquest sentit.

No obstant això, de l'estudi de les actuacions ressort que la Sala Civil ha valorat la prova practicada i ha assolit una conclusió diferent a la pretesa per la societat recurrent. El fet que la conclusió obtinguda sigui diferent d'aquella que postula la societat recurrent no significa que s'hagi infringit el cànon de constitucionalitat, sinó que aquest requereix que la valoració incideixi en una errada patent o manifesta o que esdevingui il·lògica o no raonable.

3.4. La valoració de la prova practicada segons la qual es conclou que la intervenció de la immobiliària no va ser determinant i decisiva, si bé pot no ser compartida per la societat recurrent, no pot ser titllada de mancada de raonabilitat o de contrària a la lògica. Així, la Sala Civil exposa que es va realitzar una primera visita, però que no consten gestions posteriors, i que l'existència entre venedora i compradora d'un contacte previ mitjançant l'escola bressol dels seus fills resulta versemblant, i, com a criteri més determinant, entén que la intervenció no va ser decisiva quant als elements essencials del contracte, com és el preu, afegint que emprar un model de contracte no és determinant, ja que el podien haver obtingut per haver venut el seu pis amb la immobiliària recurrent.

En definitiva, les conclusions que s'obtenen de la valoració de la prova practicada es recolzen en un raonament raonable i lògic que impedeix l'admissió d'aquest recurs per manca de contingut constitucional.

Per tot això que s'ha exposat,

El Tribunal Constitucional del Principat d'Andorra,

Decideix:

1. No admetre a tràmit el recurs d'empara 2021-42-RE interposat per la representació processal de la societat Atípic, SLU contra la sentència del 30 d'abril del 2021, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia.

2. Notificar aquest aute a la representació processal de la societat recurrent, al president de la Batllia, al president del Tribunal Superior de Justícia i al Ministeri Fiscal.

3. Publicar aquest aute, d'acord amb allò que disposa l'article 5 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Acordat a Andorra la Vella, el 14 de juny del 2021.

Josep-D. Guàrdia Canela
President

Jean-Yves Caullet
Vicepresident

Joan Manel Abril Campoy
Magistrat Magistrat

Dominique Rousseau