

---

[2024-11-RE](#)

**Causa 2024-11-RE**

*(Immobiliàries Rols, SL i Rols, SA c/ Cuberes Call)*

**Número de registre 87-2024. Recurs d'empara**

**Aute del 15 de març del 2024**

---

**BOPA núm. 38, del 27 de març del 2024**

En nom del Poble Andorrà;

El Tribunal Constitucional;

Atès l'escrit presentat i registrat al Tribunal Constitucional, el 14 de febrer del 2024, per la representació processal de les societats Immobiliàries Rols, SL i Rols, SA, mitjançant el qual interposa un recurs d'empara contra la sentència del 18 de gener del 2024, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració dels drets a la jurisdicció i a un procés degut, en el seu vessant del dret a obtenir d'aquesta una decisió fonamentada en Dret, 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 impugnada, que retrotregui les actuacions al moment anterior al pronunciament de la Sala Civil per tal que es dicti una nova resolució en el sentit interessat per aquesta part, i que es condemni la part adversa al pagament de les costes processals ocasionades, inclosos els honoraris de l'advocat intervinent;

---

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. Jean-Yves Caullet;

## **1. Antecedents processals davant les jurisdiccions ordinàries**

1.1. El 8 d'abril del 2021, la representació processal de les societats Immobiliàries Rols, SL i Rols, SA va interposar una demanda contra el Sr. Jordi Cuberes Call, en què sol·licitava el pagament dels honoraris corresponents a la venda efectuada d'un xalet, derivada del contracte de venda en exclusivitat pactat amb el demandat, la duració del qual era d'un any prorrogable per tàcita reconducció.

1.2. El 9 de març del 2023, la Secció Civil 6 de la Batllia va dictar una sentència, mitjançant la qual decidia estimar parcialment aquesta demanda i condemnava el demandat al pagament d'un import inferior a aquell sol·licitat pels demandants.

1.3. Ambdues parts van presentar recurs d'apel·lació contra aquesta resolució, i, el 18 de gener del 2024, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia va dictar una sentència en què estimava el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal del Sr. Jordi Cuberes Call, revocava la sentència de la primera instància i desestimava la demanda presentada tot condemnant en costes la part agent.

I, per consegüent, desestimava el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de les societats immobiliàries Rols, SL i Rols, SA.

1.4. El 14 de febrer del 2024, la representació processal de les societats Immobiliàries Rols, SL i Rols, SA va interposar un recurs d'empara contra la sentència del 18 de gener del 2024, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració dels drets a la jurisdicció i a un procés degut, en el seu vessant del dret a obtenir d'aquesta una decisió fonamentada en Dret, reconeguts a l'article 10 de la Constitució.

## **2. Argumentació jurídica**

### **2.1. Argumentació de les societats recurrents**

- Les societats recurrents exposen de manera detallada la cronologia dels fets que va donar lloc a l'inici del procediment judicial.

- Substancialment, exposen que van signar un encàrrec de venda amb caràcter d'exclusivitat del xalet del defenent, en què s'establia que s'havia d'abonar en concepte d'honoraris el 5% sobre

---

l'import de venda pactat.

- Aquest contracte tenia una durada d'un any i s'havia anat prorrogant per tàcita reconducció sense que cap de les parts hagués notificat a l'altra el seu desig de no renovar-lo.
- Dues persones es van interessar per la compra del xalet o bé pel seu lloguer i van optar pel lloguer.
- No obstant això, aquestes persones passat un temps van adquirir el xalet, sense que aquesta cobrés la comissió pactada.
- Pel que fa al fons de la causa, consideren que l'argumentació de la Sala Civil és breu, concisa i que es fonamenta en suposicions.
- Al·lega que la Sala Civil desenvolupa un raonament il·lògic i absurd, el qual du a una decisió sense fonament, circumstància que vulnera el seu dret a obtenir una decisió fonamentada en Dret, reconegut a l'article 10 de la Constitució.
- Per acabar, demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració dels drets esmentats, que anul·li la resolució impugnada, que retregui les actuacions al moment anterior al pronunciament de la Sala Civil per tal que es dicti una nova resolució en el sentit interessat per aquesta part, i que es condemni la part adversa al pagament de les costes processals ocasionades, inclosos els honoraris de l'advocat intervinent.

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

- La Sala Civil recorda igualment el desenvolupament dels fets, precisant que el lloguer de la propietat immobiliària era una de les finalitats alternatives del contracte (o venda o lloguer), alternativa reconeguda per la coadministradora de les societats en les seves declaracions, que va indicar "*lo primer que sortigués*" (*sic*) i "*igual la venda que al lloguer*".
- En dedueix, doncs, que la signatura del contracte de lloguer va constituir l'extinció del mandat de corretatge o de mediació immobiliària concedit en exclusiva.
- La Sala Civil constata, a més, per recolzar la seva deducció, que la immobiliària va percebre els honoraris (comissió) per la intervenció en la concertació del lloguer.
- Considera que la venda posterior per la qual la part recurrent demana el pagament d'una comissió va tenir lloc després del contracte de lloguer, el qual era l'objecte de l'acompliment del contracte d'exclusivitat, que el lloguer no preveia cap clàusula de venda futura al llogater, i que la part recurrent no va efectuar cap gestió posterior al contracte de lloguer per vendre el xalet.
- En conclusió, la Sala Civil declara que els honoraris reclamats per la venda no estan justificats i estima el recurs de la part defenent.

---

### 3. Fonaments jurídics del Tribunal Constitucional

- 3.1. El Tribunal Constitucional no és ni una tercera instància, ni un tribunal suprem, ni un tribunal de cassació.
- 3.2. L'anàlisi i la interpretació dels fets i del dret aplicable corresponen, en principi, a les jurisdiccions ordinàries, tret que aquesta interpretació i que aquesta aplicació duguin a resolucions que no estiguin motivades o que siguin absurdes, irraonables o arbitràries o que infringeixin els drets reconeguts a l'article 10 de la Constitució.
- 3.3. En aquest cas, la cronologia dels fets, tal com van ocórrer, no porta a controvèrsia i la qüestió clau d'aquest recurs d'empara rau en examinar la interpretació efectuada en l'execució del contracte, mitjançant la signatura del contracte de lloguer.
- 3.4. Atès que la signatura del contracte de lloguer era una alternativa del contracte d'exclusivitat d'intermediació de venda, no es pot considerar com a absurd que el moment de la signatura del contracte de lloguer amb els arrendataris constitueixi l'acabament de la mediació i, doncs, l'extinció d'aquest contracte d'exclusivitat.
- 3.5. El fet que els honoraris ja haguessin estat percebuts per la part recurrent per raó d'aquest lloguer consolida de manera lògica l'anàlisi d'acord amb la qual ella mateixa considerava aquesta missió acomplerta.
- 3.6. Així mateix, el fet que el contracte de lloguer no inclogués cap clàusula de venda preferencial envers el llogater no permet considerar que l'arrendament fos una etapa prèvia a la venda, la qual hauria constituït la conseqüència final del contracte d'exclusivitat.
- 3.7. Per consegüent, si bé es pot comprendre que la part recurrent no estigui satisfeta respecte d'aquesta anàlisi, cal concloure que aquesta és totalment lògica i que es fonamenta en fets i en dret contractual, i, per tant, la decisió de la Sala Civil no es pot qualificar ni d'arbitrària, ni d'absurda.
- 3.8. Aquest recurs d'empara, el contingut del qual presenta nombrosos aspectes que l'assimilen a una temptativa de recurs de tercera instància, no al·lega arguments de naturalesa constitucional.
- 3.9. Per aquests motius, aquest recurs d'empara ha de ser declarat inadmissible a tràmit per manca manifesta de contingut constitucional de les seves pretensions.

Per tot això que s'ha exposat,

El Tribunal Constitucional del Principat d'Andorra,

#### **Decideix:**

1. No admetre a tràmit el recurs d'empara 2024-11-RE interposat per la representació processal de les societats Immobiliàries Rols, SL i Rols, SA contra la sentència del 18 de gener del 2024, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia.

---

2. Notificar aquest aute a la representació processal de les societats recurrents, 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 15 de març del 2024.

Jean-Yves Cullet Joan Manel Abril Campoy

President Vicepresident

Dominique Rousseau Josep-D. Guàrdia Canela

Magistrat Magistrat