

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 27 de març de 2008

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. Joan Manel ABRIL CAMPOY i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En data 2 d'octubre del 2006 la representació processal del Sr. M.G.C. i la Sra. A.R. va formular demanda contra la societat "B. SL" en reclamació de la suma de 6.400 euros, sis mil que al·legava haver lliurat a la defenent per tal que aquesta els hi reservés un pis que projectaven adquirir fins que donés la seva conformitat una filla seva i que finalment no van comprar, més quatre-cents del cost d'un peritatge de l'immoble que la defenent els hi va fer pagar, més els interessos procedents.

II.- La representació processal de la societat "B. SL" va contestar a la demanda en data 23 d'octubre del 2006 formulant excepció peremptòria de manca de legitimació passiva "ad causam", ja que, segons defensava, qui va rebre la paga i senyal i tenia aquell pis en cartera era el Sr. F.P. en representació de la immobiliària "Z.H.". Subsidiàriament, contestava al fons de la demanda argumentant que, després de visitar el pis i comprovar que li agradava també a ella, la filla dels demandants va signar la sol·licitud de permís de compra de l'habitatge, que va ser acceptada pel M.I. Govern en data 4 de novembre del 2005, desistint no obstant de la

compra el mateix dia que es va signar la dita sol·licitud i pretenent recobrar una quantitat que s'havia lliurat com paga i senyal del preu de l'habitatge. Presentava alhora reconvenció reclamant la suma de 150 euros, que era el cost que havien suposat per la seva mandant les diferents actuacions administratives portades a terme en benefici dels demandats reconvenccionals, més interessos i costes.

III.- La representació processal del Sr. M.G.C. i la Sra. A.R. van contestar l'excepció peremptòria de manca de legitimació passiva *ad causam* i la demanda reconvenccional oposant-se a les pretensions de l'adversa.

IV.- L'Hble. Batlle va dictar Sentència en data 6 de juliol del 2007, desestimant l'excepció peremptòria de manca de legitimació passiva *ad causam* plantejada per la representació processal de la societat "B. SL" i estimant en la seva major part la demanda formulada pel Sr. M.G.C. i la Sra. A.R., desestimant la demanda reconvenccional de la defenent i condemnant-la a pagar als agents la suma de 6.000 euros, més interessos i costes.

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la societat "B. SL" i, pels arguments recollits en les seves conclusions, demana la seva revocació íntegra, desestimant totes les pretensions de l'adversa, estimant l'excepció formulada per la seva mandant i la seva demanda reconvenccional i condemnant als Srs. M.G.C. i A.R. al pagament de la suma de 150 euros, més interessos i costes.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI.

FONAMENTS DE DRET

I.- Per tal de donar resposta a les peticions de la recurrent cal examinar en primer lloc l'excepció de manca de legitimació passiva *ad causam* al·legada en la instància i reiterada en aquesta alçada. La recurrent argumenta que en el moment de lliurar la quantitat de sis mil euros en concepte de reserva de l'habitatge en el

qual estaven interessats els demandants estava present el Sr. F.P. de la immobiliària "Z.H." a qui el seu mandant va lliurar aquesta suma, ja que era aquella la que actuava com intermediària del propietari de l'habitatge, sent per raons de comoditat que aquesta operació es va fer a les oficines de "B. SL".

En contra dels arguments de la recurrent s'ha de posar de relleu que al rebut de la suma lliurada, que consta al foli 24 de les actuacions, hi figura l'anagrama de la immobiliària "B. SL", que es dedicava també a la intermediació en aquest sector, i igualment apareix el seu segell sobre la firma del lliurador que no es pot identificar i el mateix es pot observar en el rebut que va emetre "B. SL" per les tasques que va portar a terme per taxar el pis (foli 25). D'altra banda, va ser el Sr. Puente de "B. S.L", amb el què, pel que sembla els Srs. M.G.C. tenien una amistat encara que fos comercial, qui va ensenyar el pis als agents, com reconeix a les seves declaracions (foli 103 en relació al 61), qui va demanar al M.I. Govern el permís d'inversió de l'habitatge, com es pot veure al document de recepció/ingrés d'aquesta autorització del foli 46, i qui va demanar a "Peritaxa" una taxació del pis per tal que els seus clients poguessin sol·licitar en el seu moment un crèdit hipotecari (foli 60). Per aquesta raó, cal entendre que qui va realment actuar com intermediari en la compravenda projectada va ser la immobiliària demandada.

II.- És cert que sota la fotocòpia del xec lliurat pel Sr. M.G.C. (foli 40) hi ha una nota manuscrita del Sr. P.A., gerent i propietari de la immobiliària "Z.H.", que no s'ha demostrat que es fes en presència de la part agent, en la qual manifesta que la suma lliurada com paga i senyal l'ha rebut ell i que a la carta que consta al foli 41 dirigida a "B. SL" el mateix Sr. Pont reitera que aquesta suma li va ser lliurada per la defenent en representació del Sr. M.G.C., però cal parar compte en què la suma li lliura la defenent i no pas l'agent i que es manifesta que el citat senyor és client de "B.". Per aquesta raó, cal entendre que la relació jurídica es va establir entre agent i defenent, sense que els esposos M.G.C.-A.R. tinguessin tractes directes amb "Z.H.", com reconeix el Sr. P.A. (foli 112 en relació al 67), però que malgrat "I.B." va actuar en nom propi ho va fer en interès de "Z.H." i en aquest sentit cal interpretar la factura de "B." a "Z.H." per les gestions fetes per

aquella en benefici d'aquesta (foli 48) i les declaracions del Sr. J.P., de "B. SL" (foli 103 en relació al 61) en el sentit que existia un principi de col·laboració entre la seva empresa i "Z.H.". Aquest pacte s'ha d'interpretar com un mandat de representació indirecta en virtut del qual cada empresa podia actuar com intermediària en la compra d'immobles de la cartera de l'altre per part dels seus propis clients, transmeten posteriorment a la titular de la cartera els drets i obligacions adquirits. Atesa aquesta conclusió, cal recordar que, com posa de relleu la Sentència d'aquesta Sala de 23 de juliol del 1998, en la representació indirecta *el principi de relativitat dels contractes que recull el Digest 2,14,27-4 comporta que els efectes del negoci es produeixin únicament entre el tercer i el mandatari en el sentit que aquest esdevé enfront del tercer que ha contractat amb ell titular únic dels drets i obligacions que es deriven de la seva actuació en nom propi com si es tractés d'assumptes personals seus*, amb independència de les relacions existents entre mandant i mandatari.

III.- Més problemes porta resoldre el segon motiu del recurs formulat en el què s'al·lega que la suma de sis mil euros la van lliurar els agents com a paga i senyal per la compra del pis i que, per tant, aquests no tenen dret a que els hi sigui retornada. Les posicions de les parts en aquest punt són també contraposades, ja que mentre la part agent al·lega que se li va assegurar que aquesta quantitat li seria retornada si finalment a la seva filla no li agradava el pis, la defenent argumenta que els demandants estaven segurs de comprar i que una paga i senyal es perd si no es porta a terme la compra.

Al document del foli 24 de les actuacions es manifesta que la suma es lliura en concepte de paga i senyal i si fos així es tractaria de les denominades arres confirmatòries que no fan més que provar l'existència i la perfecció del contracte i el lliurament d'una part del preu pactat com inici de la seva execució. No obstant, per un cantó en aquest rebut es diu "PAGA I SENYAL FINS 14/NOV/2005" i aquest afegit no concorda amb les característiques d'unes arres confirmatòries pures, ja que llavors la part que es paga no té relació amb cap data, ni perd llavors la seva virtualitat. Per aquesta raó, cal pensar que, com defensen els demandants, aquestes arres confirmatòries estaven sotmeses a una

condició suspensiva que vencia el dia 14 de novembre del 2005, de tal manera que fins aquella data es facultava als compradors per desdir-se de la compra i sols a partir de llavors s'entenia perfeccionada la venda, ja que en cas contrari no tindria cap sentit aquesta referència a un dia concret i, sent així, com destaca la Sentència d'aquesta Sala de 22 de maig del 2003, el fet de que la filla no li agradés el pis, que sembla que era la condició establerta, comporta estimar *que el contracte d'arres ha perdut la seva efectivitat i per tant s'ha depositar les parts en la mateixa situació que l'anterior al contracte.*

D'altra banda, com destaca la Sentència d'instància, la venda d'un immoble a una persona de nacionalitat estrangera està sotmesa a l'autorització del M.I. Govern. en virtut del que disposa el Decret del M.I. Consell General de 8 de juliol del 1965, modificat per la llei de data 14 d'octubre del 1983, de tal manera que, com disposen els articles 2 i 5 de la Llei sobre Transmissions Patrimonials Immobiliàries de 15 de desembre del 2000, en el mateix sentit que entenia la Sentència d'aquesta Sala de 20 de maig del 1999, fins que no es concedeix el permís, el contracte no és vàlid ni com a compravenda, ni com a promesa de compravenda, sinó que s'entén exclusivament com un contracte preparatori, i en el cas present l'autorització corresponent es va obtenir en data 4 de novembre del 2005 (foli 47) quan els compradors ja s'havien desdit de la seva voluntat de comprar el pis.

IV.- Pel que fa a la suma de 150 euros que la recurrent reclamava en la seva demanda reconvençional per les gestions administratives efectuades per ella en favor dels agents, remetent-se a la factura acompanyada com a document número nou, s'ha de destacar que aquesta factura va ser presentada per "B. SL" a "Z.H." (foli 48) per les gestions realitzades per aquella per vendre el pis en favor d'aquesta i en relació a la suma rebuda com a part del preu, per tant es tracta d'una comissió que, com destaca la Sentència d'instància, a manca de pacte ha de pagar el venedor i no el comprador i, per tant, tampoc és procedent estimar aquesta petició.

V.- En desestimar-se el recurs procedeix mantenir les costes de la instància i imposar les d'aquesta alçada

a la part recurrent en virtut del que disposa el 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 d'apel·lació interposat per la representació processal de la societat "B. SL" contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal Unipersonal, Secció civil, en data 6 de juliol del 2007, que CONFIRMEM íntegrament, imposant les costes d'aquesta alçada a la part recurrent.

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.-