

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 10 de juliol de 2007

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 19 de desembre del 2005 la representació processal del Sr. T.M.B. i la Sra. L.C.R. van formular demanda contra la societat "H.E. SL", titular administrativa del negoci "F3C", en reclamació de la suma de deu mil euros, import que aquests havien rebut per compte dels demandants en concepte d'arres penals com intermediaris d'una venda que finalment no es va arribar a concloure.

II.- La representació processal de la societat "H.E. SL" va contestar a la demanda en data 16 de gener del 2006, argumentant que el pagament de la quantitat que ells van rebre del possible comprador per compte dels demandants es va efectuar mitjançant un xec i amb la condició que aquest aconseguís un préstec hipotecari per adquirir el xalet i, atès que el préstec no es va poder aconseguir, ells no van cobrar mai l'esmentat xec i per tant no disposaven de la quantitat reclamada.

III.- L'Hble. Batlle va dictar Sentència en data 15 de gener del 2007 estimant la demanda formulada i condemnant a la demandada a pagar als agents la suma de deu mil euros, més els interessos legals generats per la

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

dita quantitat a partir del dia 16 de gener del 2006, més les costes del procediment.

IV.- Contra la citada Sentència formula recurs d'apel·lació la representació legal de la societat "H.E. SL" i, pels arguments recollits a les seves conclusions, demana la seva revocació i la imposició de les costes a l'adversa.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- Els demandants aporten amb la demanda un contracte de corretatge en virtut del qual el Sr. T.M.B. autoritza a "F3C" a vendre la finca propietat del citat senyor i de la Sra. L.C.R. situada a La Cortinada d'Ordino i a rebre quantitats a compte del preu total, o en concepte d'arres (foli 15). Aporten igualment un document amb el segell de "F3C", en el qual el representant de la citada entitat manifesta haver rebut de la Sra. P.F. la suma de deu mil euros com a part del preu i en concepte d'arres penals per la compra de la finca dels demandants, posant de relleu que, en cas que els propietaris no acceptessin les condicions que es fixaven al document, la Sra. P.F. recuperaria la citada quantitat, mentre que, si era aquesta la què en el dia pactat no satisfesia la suma acordada, la part venedora donaria per resolt el contracte sense obligació de retornar la quantitat rebuda a compte del preu (foli 16). Les parts no discuteixen que el dia pactat els compradors no es van presentar a la notaria assenyalada pels venedors per tal de formalitzar la venda projectada (foli 28).

Davant d'aquests fets la demandada reconeix que efectivament es va signar entre les parts ara litigants el document que consta al foli 15 i que va enviar als propietaris de la finca el que es recull al foli 16, però manifesta que el nom de P.F., que apareix en aquest darrer com a compradora de la finca en qüestió, era fictici per tal de complir allò que imposa la Llei Qualificada de Protecció de Dades, i que, en realitat,

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

l'interessat en la compra era el Sr. P.M., raó per la què entén que el citat document és nul. Argumenta a més que el citat senyor va lliurar la suma de deu mil euros mitjançant un xec que mai es va cobrar, ja que es va pactar que aquest sols adquiriria l'immoble si obtenia un préstec hipotecari d'una entitat bancària de les Valls i, atès que posteriorment va saber que el nou pla d'urbanisme preveia la construcció d'un vial que havia de passar per davant del xalet en qüestió, l'entitat bancària no li va concedir l'esmentat préstec.

II.- Per tal de resoldre el litigi sorgit entre les parts cal destacar que és admissible que en un primer moment els mediadors en la compravenda no manifestessin el nom real de la persona interessada en ella, més que no pas per respectar els preceptes de la llei de protecció de dades per evitar que el propietari intentés posar-se en contacte directament amb ella evitant així el pagament al mediador de la corresponent comissió. No obstant, el que no es pot justificar és que la demandada no manifestés quin era el nom real de la persona interessada en la compra quan els demandants la van requerir en aquest sentit en data 7 de juliol amb la finalitat de preparar l'escriptura de compravenda que s'havia de signar el 12 de setembre (foli 21), de tal manera que el 7 de setembre van haver d'enviar un fax a la notaria E. manifestant que no disposaven d'altres dades de la compradora que el nom de la mateixa (foli 24), ni tampoc responguessin el fax de data 21 de setembre del 2005 en el què se'ls requeria per segona vegada que manifestessin la identitat real de la persona interessada en la compra.

Sols en el moment de contestar la demanda la demandada va desvetllar que la persona interessada en comprar el xalet no era la Sra. P.F., aportant un document, pràcticament idèntic al del lliurat en el seu moment als demandants, en el qual és el Sr. P.M. el que apareix com a dipositant de la suma de deu mil euros en concepte d'arres penals per la compra de l'immoble propietat dels demandants, afegint un full en el que es manifesta que es va celebrar en data de 11 de juny del 2005, però sense que es faci constar que el lliurament de les arres es sotmet a cap condició, ni que aquesta suma es diposita mitjançant el lliurament d'un xec (foli 43), encara que aquest document s'acompanya amb l'original d'un xec lliurat pel citat senyor i per la quantitat

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

assenyalada. Posteriorment en període de proves la demandada aporta un altre document (foli 91) en el què "F3C" reconeix haver rebut en data 10 de juny (és a dir el dia abans del que consta en el document anterior) 10.000 euros del Sr. P.M., amb un número de DNI diferent, un domicili divers, una firma distinta i per un preu de compra superior, sense que es manifesti que aquesta suma s'ha rebut mitjançant un xec, però en el que es posa de relleu que s'ha pactat que aquesta quantitat li seria retornada al Sr. P.M. si el préstec hipotecari que pensa demanar no li fos aprovat.

III.- Ateses aquestes proves, considerem que és realment molt dubtós que fos el Sr. P.M., o qualsevol altre persona, i no la Sra. P.F. la que va dipositar la suma de deu mil euros en concepte d'arres penals per la compra de la finca dels demandants, ja que les afirmacions del citat senyor en les seves declaracions no poden constituir prova suficient d'aquest fet i menys encara les del representant de l'entitat demandada i les contradiccions que es poden observar en els rebuts aportats per la demandada fan poc creïble la seva veracitat. Però, en tot cas, el que és evident és que el document que es va enviar als agents no és en cap cas nul, com afirma la recurrent, ja que, si podien existir algunes raons per no manifestar en ell el nom real del interessat en la compra i fins i tot per no fer-ho en els moments molt pròxims a l'atorgament de l'escriptura pública, no existeix cap motiu que justifiqui que, si realment el que es va lliurar va ser un xec i especialment si es va pactar alguna condició per l'efectivitat de les arres lliurades, no es fes menció d'aquestes circumstàncies en el rebut que es va lliurar als propietaris de l'immoble. Per aquestes raons, cal entendre que, potser excepte el nom de la persona interessada en la compra, els demés pactes recollits al citat document responien a la realitat.

IV.- Pel que fa a l'argument que el préstec hipotecari no es va poder aconseguir atès que per davant del xalet estava projectat un vial, circumstància que el presumpte comprador desconeixia, cal destacar, en primer lloc, que no s'ha aportat a les actuacions cap prova de que el citat préstec s'hagués sol·licitat, ni de que hagués estat denegat, ni de que el projectat vial en fos la causa, però és que, a més, consten a les actuacions

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

dos peritatges, el primer dels quals, efectuat per l'arquitecte senyor J.S., dóna a la finca un valor lleugerament inferior al pactat per la venda (318.456 euros front a 360.000 euros) i en ell es diu que vora el xalet passarà un vial que no se sap quina superfície de la parcel·la afectarà, però, per un altre banda, s'afirma que aquest vial resoldria els problemes de serveis i accés que tenia l'immoble i no es considera la seva existència com un factor negatiu per la fixació del preu (foli 51). D'altra banda, l'informe de taxació elaborat per la societat "I.-A." (foli 61) atribueix al xalet un valor de taxació de 371.416,39 euros (per tant superior al pactat), manifestant a més que el valor es podia mantenir a l'alça en els pròxims mesos, ateses les condicions del mercat, i que no hi havia cap circumstància afegida que condicionés el preu que es donava, malgrat es feia referència al vial projectat.

Per aquestes raons, tampoc es pot entendre que es deneguéss una hipoteca quan el valor de compra era pràcticament igual o inferior al real i quan si bé la construcció del vial projectat podia tenir efectes negatius també en tenia de positius.

V.- Per últim, al·lega la recurrent que els demandants van modificar el preu de venda, de tal manera que el primer document signat va quedar nul i sense efectes. No obstant, no ha quedat acreditat qui va ser el responsable de que el preu que finalment es fixés fos superior a l'acordat en l'autorització de venda, i en tot cas la demandada va acceptar, si no impulsar, l'esmentada modificació.

V.- En desestimar-se el recurs procedeix imposar les costes del mateix al recurrent de conformitat amb el 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 de la societat "H.E. SL" contra la Sentència dictada en data 15 de gener 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.-