

# **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 26 d'abril del 2017.

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY, i els magistrats M.I. Sr. Vincent ANIÈRE i M.I. Sr. Carles CRUZ MORATONES, ha adoptat la resolució següent:

## **ANTECEDENTS DE FET**

I.- Per escrit de data 12-07-2012, la representació processal dels Srs. A.C.C. i M.E.B. va presentar davant de la Batllia demanda a tramitar pel procediment ordinari contra la societat A., SL, demanant :

- es declarés la resolució del contracte de promesa de compravenda atorgat el dia 24 de gener del 2011,
- es condemnés a la societat demandada a pagar els imports de:
  - \* 30.030.-euros i els interessos meritats des del 24-01-2011,
  - \* 30.030.-euros per raó de l'incompliment del contracte,
  - \* 19.584,57.-euros per raó de les obres i els treballs realitzats al xalet objecte del contracte de promesa de compravenda,

\* la totalitat de les costes judicials.

II.- La representació processal de la societat A., SL, va interposar una excepció dilatòria d'indeguda constitució de la litis per manca de legitimació passiva, excepció a la qual els agents es van oposar.

Per Aute del 02-07-2015, es va decidir desestimar l'excepció dilatòria de manca de legitimació passiva de la societat A., SL, per constituir aquesta en realitat una excepció peremptòria.

III.- La representació processal de la societat A., SL, es va oposar a la demanda formulant una excepció peremptòria de manca de legitimació passiva i subsidiàriament sobre el fons sol·licitant la seva total desestimació, amb imposició de les costes judicials als agents.

Les parts van replicar i duplicar, totes dues mantenint les seves pretensions, i després que s'hagin practicat les proves, van formular els seus escrits de conclusions. Tanmateix, la part agent va precisar que s'havia de prendre en compte el fet que se li havia retornat l'import de 30.030.-euros mitjançant dipòsit judicial.

IV.- Per Sentència de data 15-09-2016, l'Hble. Tribunal de Batlles, Secció Civil, va decidir : *“Estimar l'excepció peremptòria de manca de legitimació passiva aixecada per la representació processal de la societat A., SL al seu escrit de contesta a la demanda presentat el dia 26 de novembre del 2015, i absoldre la societat A., SL de les pretensions que s'hi contenen, fent imposició a la part agent de les costes judicials ocasionades, de conformitat amb el que disposa el V. CONSIDERANT de la present resolució judicial.”*

V.- Contra aquesta resolució ha interposat recurs d'apel·lació la representació processal dels Srs. A.C.C. i M.E.B., demanant la seva

revocació íntegra i que es dictés una nova estimant les seves pretensions inicials, amb imposició de les costes judicials.

La representació processal de la societat A., SL, demana la seva confirmació, amb imposició de les costes a la part apel·lant.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Vincent ANIÈRE.

## FONAMENTS DE DRET

I.- Per tal de resoldre el present litigi escau prèviament efectuar una exposició dels fets acreditats i que són d'interès en relació a la qüestió de la legitimació passiva.

Apareix que, volent comprar un xalet amb terreny ubicat a S. i que havia estat posat a la venda mitjançant un anunci publicat per la societat defenent en gener del 2011, els Srs. A.C.C. i M.E.B. van entrar en contacte amb aquesta darrera societat i precisament amb la Sra. R.C.A.

El xalet en qüestió apareix com a propietat dels germans M., J. i R.F. per haver-ho heretat del seu pare, el Sr. R.F. (espòs de E., difunta l'any 2005) qui l'havia comprat en 1973.

Nogensmenys, cal precisar al respecte que no existeix en autes cap "*acte de notoriété*" d'un notari francès i conforme a l'article 730-1 del Codi civil francès tal com exigit pel Notari Sr. E. en novembre del 2011 (foli 264). Per tant, el fet que els propietaris indivisos són els tres germans només ressurt de les afirmacions de R.F., com s'explicarà més endavant.

És així que en data 24-01-2011 (després que per correu electrònic del 21-01-2011 la Sra. R.C.A. hagi indicat als demandants que s'estava

assegurant que els 3 germans eren d'acord amb el preu pactat) es va firmar un contracte de "COMPROMÍS DE COMPRA VENDA AMB PAGA I SENYAL".

Dit contracte presenta les característiques essencials següents :

- hi apareix com a part promitent-venedora els Srs. M., E. i R.F. representats per A., SL "**segons mandat de representació**", i com a part promitent-compradora els ara demandants
- el preu és de 300.300.-euros i la part promitent-compradora lliura l'import de 30.030.-euros en concepte de paga i senyal, essent dit import pagat al compte d'A., SL
- la part promitent-venedora es compromet a pagar l'import de 60.060.-euros en concepte de danys i perjudicis en cas que l'operació de venda no arribes a terme dins el termini i condicions pactades
- les parts es comprometen a escripturar la compravenda davant Notari en el termini de 3 mesos a comptar del lliurament de les claus (que va tenir lloc el mateix dia).

En febrer del 2011, la Sra. R.C.A. va indicar als compradors que havia enviat un correu electrònic al notari francès dels propietaris i que per ell no hi havia problema per a que es facin obres per arreglar la teulada del xalet que presentava fuites. Aleshores, els Srs. A.C.C. i M.E.B. van encomanar la realització de diversos treballs i obres en el xalet.

Passat el termini de tres mesos del compromís, sia el 24-04-2011, els compradors van requerir en diverses ocasions a la societat defenent d'atorgar l'escriptura pública però aquesta va sol·licitar ajornaments manifestant que s'estava recercant una solució.

En efecte, ha aparegut que en realitat la venda no es podia finalitzar perquè un dels germans, la J.F., no volia vendre.

Finalment, malgrat les repetides promeses de la Sra. R.C.A. que tot es podia arreglar, cap acord es va trobar i la venda no es va escripturar mai. És en aquestes condicions que els Srs. A.C.C. i M.E.B. van instar el present plet, essent precisat que el 12-07-2012 la societat defenent va dipositar l'import de 30.030.-euros a la Batllia, import acceptat per la representació processal dels agents en concepte d'acompte del seu *petitum*, i que els demandants del seu costat van dipositar les claus del xalet.

La sentència d'instància va estimar l'excepció peremptòria de legitimació passiva aixecada per la defenent, solució que no accepten els agents.

II.- El seu recurs es centra en la consideració que no existia cap mandat i que l'excepció de manca de legitimació passiva no era fonamentada. Argumenta la seva representació processal en resumit que : 1) el propi R.F. va dir que no existia cap mandat ni cap acord per atorgar la venda ; 2) no és cert que els Srs. R. i M.F. van ratificar el contracte de promesa de compravenda i en tot cas la Sra. J.F. no ha tingut cap tracte amb A., SL ni va atorgar cap mandat ; 3) no està acreditat que el negoci interessés a tots els germans ni que la finalitat de l'encàrrec satisfaci als mateixos ; 4) el mandat no apareix enlloc perquè era inexistent ; 5) la societat A., SL va obtenir amb engany la signatura de la promesa i el pagament dels 30.030.-euros ; 6) la societat A., SL, amb qui van tractar exclusivament, qui els hi va assegurar que la venda era segura i que els hi va afirmar que tenia poders dels tres germans, va actuar de manera temerària, abusiva i/o il·lícita envers els Srs. A.C.C. i M.E.B. i té legitimació passiva.

La problemàtica de l'afer es pot resumir a la qüestió de dir si existia o no un mandat.

Tota l'argumentació de la defenent i ara recorreguda al respecte es fonamenta sobre l'afirmació que només va intervenir com a intermediari,

seguint estrictament les instruccions del seu mandat i no podent ser responsabilitzada pels invocats mancaments contractuals dels seus mandants.

El tribunal ha estimat aquesta versió i ha considerat que de la prova practicada en autes es podia determinar l'existència d'un mandat tota vegada que, d'una part, els Srs. R. i M.F. van tenir coneixement del compromís del 24-01-2011 i no s'hi van oposar, fins i tot el van ratificar amb els seus actes posteriors, i que d'altra part, poc importa que A., SL no disposés del mandat de la Sra. J.F. També ha considerat que l'agència havia actuat dins de les facultats del seu mandat i no en interès propi i ni en perjudici del seu mandant.

Però no podem compartir tal plantejament.

En efecte, l'important era determinar quins poders tenia la societat i si actuava en virtut d'un mandat al moment d'atorgar el compromís de data 24-01-2011 del qual es persegueix l'execució.

I de la valoració de les proves obrant en autes arribem a la conclusió que no en tenia cap.

Pel que fa al Sr. R.F. ha quedat establert que és ell qui va entrar en contacte amb l'agència i s'hi va desplaçar una vegada acompanyat per una pèrit francesa per a avaluar el bé. És així que va remetre còpia de l'acte d'adquisició de 1973.

Són significatives les manifestacions de la Sra. R.C.A. qui va indicar que era una antiga empleada de l'empresa qui havia rebut el mandat verbal del Sr. R.F. el qual havia afirmat que tenia mandat de les seves germanes i que és més tard que s'havia enterat de que el mateix no es parlava amb la seva germana.

Ara bé, és clar que dit senyor no tenia cap poder per representar la indivisió o les seves germanes.

De la testifical practicada en ressurt que :

- és ell qui va projectar la venda del xalet sota la reserva de l'acord de les seves germanes

- mai va dir a l'agència que tenia poders de les seves germanes i al contrari va precisar que la venda no es podia dur a terme sense l'acord d'aquestes darreres ; l'agència sabia perfectament que no podia vendre sense l'acord dels tres

- és el seu notari qui estava en contacte amb l'agència i rebia les proposicions

- va rebre el compromís però per ell només era una proposició, a la qual es va interessar així com la Sra. M.F. però que no es va arribar mai a firmar per falta de l'acord de la Sra. J.F.

- mai va demanar a l'agència de firmar dit document en el seu nom i sobretot sense el seu consentiment ni el de les seves germanes

- no és cert que J.F. va canviar de parer després de la firma de la promesa sinó que mai va donar cap acord.

Per tant, no es pot considerar que hauria existit un mandat per a atorgar la venda. No es pot confondre el mandat per a negociar i recercar compradors i el mandat de venda. I en el present cas apareix que l'agència no va rebre cap mandat de venda.

Pel que fa a la Sra. M.F., apareix que va ser informada posteriorment de la signatura de la promesa però que es va mostrar d'acord amb la seva regularització tot i explicant que la seva germana no havia estat mai d'acord per a vendre. Va entrar en contacte amb el lletrat dels agents explicant que lamentava la situació i intentava obtenir l'acord de la seva germana, cosa que no va aconseguir.

Pel que fa a la Sra. J.F., és palès que no es comunica amb els seus germans. El que ressurt de les actuacions és que no era informada de res,

en particular no era informada de la signatura de la promesa del 24-01-2011. De fet, el seu nom no apareix al contracte sinó el de la seva difunta mare.

En realitat, no va voler en cap moment procedir a la venda, fins al punt que l'altre germana, M.F., es va plantejar en febrer del 2012 la possibilitat d'instar una acció judicial a França per desbloquejar la situació.

S'ha aportat en autes un correu del 18-11-2011, sia 10 mesos posterior al contracte litigiós, enviat per la Sra. R.C.A. a la Sra. J.F. per tal de convèncer-la d'acceptar la venda i del qual ressort que l'agència va actuar sense tenir cap mandat d'aquesta (foli 266).

És cert que el contracte de mandat té un caràcter consensual i no formal, i que existeix la possibilitat d'un consentiment tàcit. Però aquestes característiques no poden portar a considerar que es trobi compromesa una persona que no va en cap moment manifestar cap voluntat ni va tenir cap comportament que es pugui qualificar de consentiment tàcit.

Així les coses, no es pot admetre que la societat A., SL actuava com a conseqüència d'uns poders atorgats i complint l'encàrrec a ella confiada.

No compartim l'afirmació que l'acció s'hauria d'haver dirigit en contra dels propietaris quan en cap moment aquests darrers van donar un mandat per tal de vendre el bé immobiliari i de cap manera l'agència els podia comprometre.

D'altra banda, difícilment es pot considerar que l'agència, professional del ram immobiliari, va actuar amb diligència puix, d'una banda, ha afirmat en el contracte (que ella mateixa havia redactat) que tenia poders dels 3 germans quan no és veritat, fins al punt de mencionar en dit contracte el nom de la difunta E.F., i que d'altra banda, ha pretès als compradors que es podien realitzar obres quan en realitat sabia que existia un dubte important sobre la possibilitat de dur a terme la venda pel fet d'haver d'obtenir el consentiment de la tercera germana.



Pel que fa a la legitimació passiva, recordarem que es tracta de la qualitat en virtut de la qual una acció pot ésser dirigida contra una determinada persona en funció de la relació material preexistent i de la que deriva el conflicte que precisament determina la dinàmica del procés.

Si apliquem aquestes consideracions al cas d'autes, apareix que la societat defenent ha de fer front al contracte de promesa de compravenda que va atorgar sense tenir el mandat dels propietaris per fer-ho, tot i indicant als compradors que podien realitzar obres en el xalet donat el caràcter segur de la venda, i es troba totalment legitimada per ésser demandada per dits compradors que demanen la resolució del contracte i les indemnitzacions corresponents.

Per tot l'exposat escau revocar la sentència en el sentit de desestimar l'excepció de manca de legitimació passiva.

**III.-** Encara que el doble grau de jurisdicció no sigui un principi constitucional en el procediment civil vigent al Principat, el dret a la jurisdicció i al procés degut contemplat en l'article 10 de la Constitució exigeix que tota resolució judicial solucionant un litigi pugui ser sotmesa a la censura d'una altra jurisdicció per tal d'evitar errors i arbitrarietat (cf en aquest sentit l'Aute TSJC 468/2015 del 27-06-2016). Per tant, s'ha de retornar els presents autes a l'Hble. Batllia per a que sigui resolt el fons de la present acció

**IV.-** En estimar-se el recurs no procedeix fer especial pronunciament sobre les costes de la instància, ni tampoc pel que fa a les d'aquesta alçada de conformitat amb la facultat que atorga als Tribunals el capítol X de la Novel·la 82.

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** el recurs interposat per la representació processal dels Srs. A.C.C. i M.E.B. contra la Sentència de l'Hble. Tribunal de Batlles de data 15-09-2016 que revoquem en el sentit de desestimar l'excepció de manca de legitimació passiva ;

**RETORNAR** les actuacions a l'Hble. Batllia per a que sigui resolt el fons del litigi, sense fer especial pronunciament pel que fa a les costes d'aquesta alçada.

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.-