

-1996-

SENTÈNCIA de 22 de maig de 2003

Arres: procedència de la seva restitució.- Contracte sotmès a condició suspensiva: determinació de l'abast de la condició.- Legitimació passiva: escau en relació amb el representant que actua en nom propi.- Mala fe.
- Economia processal

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. Antoni BRUGUERA MANTÉ i M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- El dia 5 de setembre del 2000, la societat RED IMMOBILIARIA SA i el Sr. Vincenzo F. varen signar un "contracte d'arres" relatiu a la compra, per aquest darrer, d'una finca radicada a SANTA COLOMA. El Sr. Vincenzo F. va satisfer la quantitat de 1.000.000 pta. en conceptes d'arres, essent estipulat en el contracte, que el document de reserva era fins el dia 22 de setembre del 2000 i que estava condicionat a l'acceptació de la hipoteca per part del Banc de França. En data 10 de novembre del 2000, el Banc francès va notificar al Sr. Vincenzo F. la denegació a la seva demanda de finançament.

II.- Considerant que no havent-se complert la condició suspensiva de l'obtenció d'un préstec, la societat RED IMMOBILIARIA ha de fer retrocessió de la quantitat de 1.000.000 pta., abonada en concepte d'arres, el Sr. Vincenzo F. va presentar, davant de l'Honorable Batllia, demanda pel procediment abreuja, contra la societat RED IMMOBILIARIA SA, en reclamació de la quantitat de 1.000.000 pta. amb els interessos legals.

III.- La societat RED IMMOBILIARIA SA va formular l'excepció peremptòria de manca de legitimació passiva i sobre el fons es va oposar a la demanda de l'agent.

IV.- Per sentència de data 12 de desembre del 2002, l'honorable Tribunal Unipersonal de Batlles secció civil, va apreciar d'ofici l'excepció de inadequació del

procediment i deixar la demanda del Sr. Vincenzo F. imprejutjada, sense fer especial condemna en costes.

V.- Contra aquesta resolució, el Sr. Vincenzo F. ha interposat recurs d'apel·lació.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN.

FONAMENTS DE DRET

I.- La petició de la part agent és molt clara i sense cap mena d'ambigüitat: el Sr. Vincenzo F. només demana que se li retrocedeixi la quantitat de 1.000.000 pta. que va abonar a la part adversa en el marc del contracte d'arres firmat entre les parts ("*...dictar sentència condemnant la dita societat a satisfer al meu principal la quantitat de 1.000.000 pta. en concepte de principal, així com els interessos legals corresponents...*"). La societat RED IMMOBILIARIA només va concloure al desestiment de les pretensions adverses; per tant és fefaent que l'objecte del litigi és la pretensió condemnatòria del Sr. Vincenzo F. contra la societat RED IMMOBILIARIA SA en restitució de 1.000.000 pta. L'article 86 de la Llei Transitòria dels Procediments Judicials enuncia que tots els procediments civils de quantia superior a 200.000 pta. i que no excedeixi de 2.000.000 pta. o els seus respectius contravalors en altra moneda... es substantivaran amb subjecció a les normes contingudes en els articles 5 a 21 de l'annex II del Decret del 4 de febrer de 1986..", que regulen el procediment abreujat. En conseqüència el procediment abreujat escollit per la part actora és el procediment adequat i correcte per resoldre el litigi d'autes, fins i tot si per determinar la solució jurídica aplicable, s'ha d'analitzar o interpretar el contracte en mèrit del qual la quantitat litigiosa fou abonada.

II.- Pel que fa al fons del litigi, que es pot resoldre per economia processal, atès que totes les proves varen ser practicades i que les parts han conclòs sobre tots els aspectes de la demanda, s'ha prèviament de desestimar l'excepció peremptòria de manca de legitimació passiva. En efecte, les parts al contracte, són únicament: RED IMMOBILIARIA SA , d'una banda i els Srs. Vincenzo F. d'altra banda, actuant la primera, en nom i representació de l'inquilí de l'immoble, que no està determinat, i en el seu propi nom i dret. El Sr. Vincenzo F. no ha tingut cap altra interlocutor que IMMOBILIARIA SA, ja que no consta en el conveni, ni el nom de l'inquilí ni el nom del propietari

de la finca que romanen desconeguts, i fou a RED IMMOBILIARIA SA, que la quantitat de 1.000.000 pta. fou abonada a títol d'arres. Per tant no pot avui, sense mala fe, la part defenent, pretendre que no fou personalment part al contracte.

III.- S'ha constatat que el contracte del dia 5 de setembre del 2000 està expressament sotmès a les disposicions de l'article 1454 del codi civil espanyol que enuncia que *"si hubiensen mediado arras o senal en el contracte de compra y venta, podra rescindir el contracte allanandose el comprador a perderlas o el vendedor a devolverlas duplicadas"*. Nogensmenys, consten també dues clàusules particulars estipulant: la primera, que *"aquest document de reserva és fins el dia 22 de setembre del 2000"*, la segona, que *"es condicionat a la acceptació de la hipoteca per part del Banc de França"*.

IV.- Queda de manifest que la clàusula relativa a l'acceptació d'hipoteca, encara que sigui molt malament redactada com tot el contingut del contracte, constitueix una condició suspensiva, condicionant l'eficàcia del conveni a l'acceptació d'un préstec per part d'un banc francès, atès que l'acceptació d'una hipoteca per part d'un banc que no sigui relacionada a una sol·licitació de préstec, no té cap sentit. Es desprèn de l'equiparació dels apartats c) i d) de l'article segon del contracte, que aquesta condició suspensiva afecta directament el contracte d'arres, i no únicament la compra venda (*"aquest document de reserva...es condicionat a la acceptació de la hipoteca..."*) i per tant la pèrdua de les arres, inclosa en l'article sisè, que reproduïx les disposicions de l'article 1454 del codi civil espanyol, només s'ha d'entendre en el cas que executades totes les condicions pactades en el contracte d'arres, no s'atorgui el contracte privat de compra venda per qualsevol altra raó.

V.- Resulta que per carta de data 10 de novembre del 2000, el banc francès va refusar fer-se càrrec del finançament de la compra venda de la finca per part del Sr. Vincenzo F. i que per aquesta raó l'operació no es va poder dur a terme. Per conseqüent, com que la condició suspensiva de l'atorgament d'un préstec no s'ha pogut realitzar, el contracte d'arres ha perdut la seva efectivitat i per tant s'ha de posar les parts en la mateixa situació que la anterior al contracte, és a dir que RED IMMOBILIARIA ha de restituir al Sr. Vincenzo F., la quantitat abonada en concepte d'arres.

VI.- El fet que la data límit de reserva pactada fou la del 22 de setembre del 2000, no pot exonerar la

societat RED IMMOBILIARIA restituir les arres, ja que d'una banda, aquest termini no està afectat de cap sanció convencional i que d'altra banda resulta de la carta enviada el dia 27 d'octubre del 2000 pel Sr. Vincenzo F. a la societat immobiliària, que aquesta fou assabentada de la denegació del banc anteriorment a aquesta data, però que mai va contestar a les reclamacions del Sr. Vincenzo F.

VII.- L'estimació del recurs imposa de posar les costes judicials a càrrec de la part recorreguda.

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 del Sr. Vincenzo F.; **revocar** la sentència de l'Honorable Tribunal Unipersonal de Batlles, de data 12 de setembre del 2002; **estimar** la demanda formulada pel Sr. Vincenzo F. i en conseqüència, **condemnar** la societat RED IMMOBILIARIA SA a restituir al Sr. Vincenzo F. la quantitat de 6.010,12 euros amb els interessos legals meritats a comptar de la data de contesta a la demanda; **així com a pagar** les costes processals de segona instància.

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.-