

## 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.- La representació processal del Sr. M.F.F. i de la Sra. N.F.C. va interposar demanda, de data 12-4-2007, envers la mercantil V. SL, segons la qual sol·licitava la condemna de la defenent al pagament de la quantitat de 6.818,63 euros, amb més les costes processals.

En data 10-5-2007, la representació processal de la part defenent es va oposar a la demanda i va demanar que es procedís a la desestimació de la demanda, amb imposició de les costes processals a la part agent.

II.- L'Hble. Batlle va dictar sentència, de data 6-9-2007, en la qual acordava el que segueix: "DECIDEIX: Desestimar la demanda formulada en data 12 d'abril del 2007 pels Srs. M.F.F. i N.F.C. contra la societat "V. SL"; absoldre la part defenent de les pretensions dels agents; condemnar els demandants a satisfer les costes judicials en els termes del darrer Considerant".

III.- La representació processal de la part agent ha interposat recurs contra la resolució d'instància i, en data 12-11-2007, va presentar escrit de conclusions, segons el qual i pels arguments continguts en el mateix, demana la revocació de la sentència dictada a la instància. Per el contrari, la representació processal de

la part recorreguda va formular escrit de contesta a les conclusions, de data 30-11-2007, segons el qual demana la confirmació de la sentència i la imposició a la part recurrent de les costes processals.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY.

## FONAMENTS DE DRET

I.- Els motius o greuges en els quals fonamenta el seu recurs la part agent són, en essència, els que segueixen. En primer terme, manifesta que el document de data 7-10-2005, no pot rebre la consideració de contracte perfecte de compravenda, sinó que, en tot cas, es tracta d'un compromís de procedir a l'atorgament de la compravenda, com es desprèn de la documentació aportada a les actuacions, de la interpretació de la voluntat de les parts. En segon terme, una volta qualificat el contracte com a compromís de compravenda, la part recurrent va complir amb totes les seves obligacions, mentre que la mercantil defenent no ho va fer. En aquest sentit, el retard en l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda ha generat importants danys i perjudicis per import de 6.818,63 euros, derivats dels interessos i despeses notariales i despeses de copropietat.

II.- La viabilitat o no del present recurs exigeix partir, en primer terme, de la veritable natura del contracte perfeccionat entre les parts i, en segon terme, analitzar si la concessió de determinats préstecs per a l'adquisició del domini de les entitats immobiliàries es pot encabir, en el present cas, en la indemnització de danys i perjudicis que es sol·licita.

Quant al primer punt es refereix, aquesta Sala ha de concloure per la veritable naturalesa jurídica de compravenda perfecta entre les parts. En efecte, l'examen del document, de data 7-10-2005, posa de manifest que les parts es qualifiquen com a parts venedora i compradora i determinen amb exactitud el doble objecte de la compravenda: el preu i els béns que es venen. Tanmateix de les comunicacions entre les parts (folis 38 a 43) resta de manifest que la voluntat comuna de les parts, evidenciada pels actes coetanis i posteriors, ha estat la de perfeccionar un contracte de compravenda.

I des d'aquesta òptica d'idees, s'ha de refusar l'aparell argumentatiu de la part recurrent segons el qual el fet que la pràctica totalitat del preu es faci efectiva en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública, tota vegada que l'ajornament del preu esdevé perfectament compatible i habitual amb el diferiment en el temps de l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda. A més, el fet que en la junta de la mercantil adquirent es faci referència a "adquirir" o que els venedors mantinguin la possessió de les unitats immobiliàries i segueixin assumint les despeses comunitàries s'adiu perfectament amb el sistema de traslació del domini i dels drets reals vigent a les Valls d'Andorra. En efecte, la compravenda actua com a títol apte per a transferir el domini, però fins que no té lloc la tradició, ja sigui real, simbòlica o ficta, els venedors segueixen essent propietaris dels béns i, per tant, posseïdors, a la vegada que els correspon assumir com a tals les despeses i tributs inherents al seu dret de domini.

III.- Pel que fa als danys i perjudicis que reclama la part recurrent, i agent a la instància, aquesta Sala no pot coincidir amb la viabilitat de la reclamació dels interessos i de les despeses notarials, en atenció als següents arguments. Resulta que si s'analitza l'escriptura de garantia hipotecària, de 12-12-2005, s'extreu que s'obté un crèdit, garantit amb hipoteca, fins un màxim de 440.000 euros per a la compra de les unitats immobiliàries 2,8 i 16 als Srs. G. i V.. Això significa, òbviament, que després d'atorgar-se la compravenda a favor de V. SL (7-10-2005), els venedors van hipotecar els béns venuts per a obtenir el numerari necessari per a satisfer l'import d'una altra compravenda.

Consegüentment, el fet que per la demora en l'atorgament de l'escriptura pública, els venedors haguessin de procedir a cercar nous mecanismes de finançament i obtenir una nova financiació hipotecària no es pot entendre com un dany derivat de forma directa de la demora en l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda i, per tant, s'escau en aquest extrem procedir a confirmar la resolució d'instància.

III.- En canvi, en relació a les despeses comunitàries abonades per la part agent, el recurs sí que

ha de ser estimat. En efecte, esdevé clar que les despeses comunitàries les ha de satisfer el propietari dels béns immobles, però també ho és que l'escriptura pública de compravenda no es va atorgar per causa imputable a la part compradora, de manera que el trànsit del domini al seu favor es va retardar per causa exclusivament imputable a ella. Aleshores, i en aquest ordre d'idees, s'ha de condemnar a la part defenent i recorreguda a l'abonament de la quantitat de 547,44 euros.

IV.- L'èxit del recurs es tradueix en la no imposició de les costes processals d'aquesta alçada i tota vegada que comporta la revocació de la sentència, atès que ens trobem front a una hipòtesi d'estimació parcial de la demanda, tampoc s'han d'imposar les costes de primera instància (arg. Novel·la 82, cap. X).

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. M.F.F. i de la Sra. N.F.C. contra la sentència, de data 6-9-2007, i revocar la seva part decisòria, de forma que declarem que s'escau estimar parcialment la demanda interposada pels Srs. M.F.F. i de la Sra. N.F.C. envers la mercantil V. SL i condemnar aquesta darrera a l'abonament de la quantitat de 547,44 euros. No procedeix efectuar imposició de les costes de cap de les instàncies.

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.-