

## **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 15 de maig 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 17 de març del 2004 la representació processal dels Srs. L.E.G., M.F.A., F.P.R., E.M.Q., L.V.A., E.P.S., J.P.S., L.V.M., J.R.V. i M.T.G. va formular demanda contra la societat mercantil andorrana "B. SL" i contra el Sr. A.A.L., titular del negoci "F.". Argumentava la part demandant que durant l'any 2000 els seus mandants van adquirir diverses unitats immobiliàries dels edificis "O.", "P.R." i "C.", que la promotora del conjunt residencial del qual aquests habitatges formaven part, denominat "Pleta Borda del J." i radicat a Sant Julià de Lòria, era la societat mercantil andorrana "B. SL", que alguns dels treballs de construcció dels esmentats immobles, que enumerava, van ser portats a terme per "F." de la qual es titular el Sr. A.A.L. i que amb posterioritat a la seva adquisició van sorgir diversos problemes derivats de defectes de construcció a l'interior dels esmentats apartaments. Per aquesta raó, sol·licitava que es condemnés de forma solidària als defenents al pagament de la quantitat corresponent a la complerta i definitiva reparació dels danys produïts en els apartaments adquirits en el seu moment pels agents com a conseqüència de la mala execució dels treballs de construcció de dites vivendes, segons el cost que

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

resultés pericialment determinat en el marc del judici, imponent als defenents les costes del procediment.

II.- La representació processal de la societat mercantil "B. SL" va contestar la demanda en data 7 d'abril del 2004 oposant les excepcions de manca de litisconsorci passiu necessari, en quan no s'havia demandat a l'empresa constructora del projecte immobiliari, i de prescripció de l'acció, ja que considerava que s'havia exercitat la que correspon al sanejament per vicis ocults que prescriu en el termini d'un any. Pel que fa al fons del litigi, negava ser responsable de cap defecte de construcció, considerant que els que podia presentar el parquet dels habitatges o altres elements dels mateixos no existien quan se'ls hi van lliurar als agents i que en tot cas eren deguts al mal ús o al desgast propi dels anys. Argumentava igualment que, a més a més, en el contracte de compravenda signat entre les parts es va pactar la exoneració de responsabilitat de la seva mandant pels defectes que poguessin presentar els habitatges una vegada transcorreguts sis mesos a partir del lliurament dels mateixos. La part defenent formulava alhora demanda reconvençional reclamant als Srs. P. i M. la suma de 1.818,69 euros que havien quedat pendents de pagament i als Srs. A. i V. la de 1.379,32 euros que tampoc havien pagat.

III.-. La representació processal del Sr. A.A.L. va contestar també la demanda formulant igualment les excepcions peremptòries de manca de litisconsorci passiu necessari i de prescripció de l'acció i oposant-se igualment al fons de la mateixa argumentant que el seu mandant va portar a terme únicament els treballs de col·locació de parquet i de entapetats d'ebenisteria i que aquests van ser rebuts amb la conformitat tant del constructor, com de l'arquitecte

IV.- Les parts van formular oportunament els seus escrits de contesta a la demanda reconvençional, rèplica i dúplica i posteriorment de conclusions reiterant els seus arguments i oposant-se als de l'adversa.

V.- L'Hble. Tribunal de Batlles va dictar Sentència en data 5 de setembre del 2007 desestimant les excepcions peremptòries de manca litisconsorci passiu necessari i de

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

prescripció de l'acció i, pel que fa al fons del litigi, estimant en part la demanda formulada pels Srs. E., F., P., M., V., P., A., V., R. i T. i condemnant a la societat "B. SL" al pagament de les sumes precises, a determinar en execució de Sentència, per tal de posar remei definitiu als defectes que presenten les unitats immobiliàries propietat dels agents amb els límits previstos a la mateixa resolució, imposant-li a més les costes del procediment. Pel que fa exclusivament als defectes acreditats en la instal·lació del parquet condemnava solidàriament amb la societat "B. SL" a l'industrial Sr. A.A.L., titular administratiu del negoci "F.". D'altra banda, estimava íntegrament la reconvenció formulada per la representació processal de "B. SL", condemnant als Srs. P. i M. i als Srs. A. i V. a satisfer respectivament a la demandant reconvençional les sumes de 1.818,69 i 1.379,32 euros, més els interessos legals procedents, imposant a la part defenent reconvençional les costes de la reconvenció.

VI.- Contra l'esmentada resolució va formular recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. A.A.L., desistint posteriorment del mateix, desistiment que va ser acceptat per la representació processal de la societat "B. SL", no oposant-se al mateix la de la part agent, que no obstant sol·licitava que li fossin imposades al Sr. A.A.L. les costes generades pel seu recurs.

VII.- Contra la mateixa resolució formula igualment recurs d'apel·lació la representació processal de la societat "B. SL" i, pels arguments recollits en les seves conclusions, demana la seva revocació parcial, en el sentit de desestimar íntegrament la demanda, estimar les excepcions de manca de litisconsorci passiu necessari i de prescripció oposades per la seva mandant, i considerant que els Srs. R. i T. no estaven legitimats activament en el procés. Subsidiàriament, al·legaven que en tot cas calia apreciar una compensació de culpes d'un 50% respecte de les pretensions dels Srs. P. i M. i V. i P. i, més subsidiàriament encara, que no se li imposessin les costes del procediment.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- Contra la resolució d'instància va formular recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. A.A.L. en data 21 de setembre del 2007 i en data 9 de novembre del mateix any va desistir del seu recurs. Aquest desistiment va ser acceptat per la representació processal de "B. SL" i no s'hi va oposar la de la part agent. No obstant, aquesta darrera sol·licita que se li imposin a la part desistida les costes que la seva actuació hagi generat en el marc de la segona instància i fins el moment del desistiment i aquesta petició s'ha d'estimar, ja que, segons la jurisprudència reiterada dels tribunals andorrans, la persona que s'aplan a la demanda, la que renúncia a l'acció exercitada o la que desisteix del procediment s'ha de fer càrrec del cost que això hagi pogut suposar per l'adversa.

II.- En contra de la decisió de la Sentència d'instància formula igualment recurs d'apel·lació la representació processal de la societat "B. SL" al·legant, en primer lloc, la pèrdua de legitimació processal activa en aquest procediment dels Srs. A.R.V. i M.T.G. pel fet que en data 29 de març del 2006 la Sra. Maria T. havia fet donació al Sr. R. de la seva part indivisa de la unitat immobiliària 36 apartament planta baixa, porta primera de l'edifici "C." del conjunt residencial "Pleta Borda del J." i el dia 26 de setembre del 2007 el Sr. R. va vendre el citat habitatge al Sr. A.J.P.G., sense haver sol·licitat cap mena de successió o subrogació processal.

En el cas present no hi ha dubtes sobre la legitimació processal de la qual gaudien els Srs. R. i T. en el moment de presentar la demanda en data 17 de març del 2004, ja que eren propietaris de l'habitatge que, segons el seu parer, presentava defectes constructius. El fet que posteriorment la Sra. T. donés al Sr. R. la seva participació en la propietat del mateix i aquest el vengués a un tercer no suposa la necessitat de que es produeixi una successió processal, ja que no comporta que el comprador hagués devingut titular dels drets objecte del litigi, sinó dels drets respecte de l'habitatge en qüestió, la propietat del qual no es discuteix. Per aquesta raó, tractant-se de defectes que no es poden

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

considerar ocults o que poguessin ser desconeguts pel comprador, aquesta successió sols es podria admetre si l'adquirent de l'habitatge sol·licités ingressar en el procés pendent superant els obstacles del principi de *perpetuatio legitimationis* demostrant ser cessionari del dret a veure reparats els defectes que presentava l'habitatge, objecte del present litigi, o si la recurrent acredités que els agents no sols van transmetre la propietat del pis, sinó també el dret a reclamar pels defectes que aquest pogués presentar.

III.- Reitera en segon lloc la recurrent l'excepció formulada en la instància de manca de litisconsorci passiu necessari, excepció que ja va ser examinada i valorada per l'Hble. Batlle, raó que seria suficient per desestimar-la, ja que el recurs d'apel·lació no es pot fonamentar exclusivament en la reiteració dels arguments ja debatuts i resolt en la instància, sinó en els motius pels quals es considera que aquests han estat incorrectament valorats. En el cas present hem de concloure, en el mateix sentit que la resolució d'instància, que la responsabilitat del promotor, condició que no es nega en relació a la societat "B. SL", és solidària amb els altres agents que van intervenir en la construcció amb independència de la responsabilitat en la què aquests haguessin pogut incórrer i en concurrència amb ells, ja que el promotor té una intervenció eficaç en tot el procés constructiu des de l'adquisició dels terrenys i material a la contractació de l'arquitecte, el constructor, i els altres professionals que fossin necessaris per portar a terme l'obra, de tal manera que respon dels defectes que aquesta pugui presentar en contraprestació als beneficis que obté de la seva promoció i comercialització. Entenent que la responsabilitat del promotor és solidària, no procedeix estimar l'excepció de manca de litisconsorci passiu necessari al·legada per la recurrent, sense perjudici de la seva facultat de repetir contra aquells que entengui responsables dels defectes que hagin quedat acreditats en el procediment les sumes que hagués hagut d'abonar als perjudicats.

IV.- La recurrent reitera igualment en aquesta alçada l'excepció de prescripció que ja va al·legar a la instància i una altre vegada en el mateix sentit que l'Hble. Batlle cal concloure que l'acció exercitada pels

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

agent no és la denominada *quantum minoris*, ni ve derivada del contracte de compravenda que van celebrar els litigants, ni d'una eventual responsabilitat extracontractual, sinó de la que resulta de l'incompliment per part d'un dels agents de l'edificació i del promotor de la mateixa de l'obligació derivada del contracte d'obra de lliurar l'immoble construït d'acord amb la seva destinació i amb les normes de la *lex artis* i per tant el termini de prescripció és el de quinze anys a partir del moment de recepció de la mateixa, com resulta del que disposa el Codi 8,12,8, i no pas d'un any com seria en el supòsit que s'exercités una acció per vicis ocults o de responsabilitat extracontractual.

V.- Pel que fa al fons del litigi, al·lega la recurrent que els defectes que es poden observar als habitatges propietat dels agents no existien en el moment de ser lliurats a aquests i no es deriven ni dels materials emprats, ni d'una actuació irregular dels professionals que van intervenir en l'obra, sinó més aviat del pas del temps, de la pròpia actuació dels agents i de l'assentament dels edificis.

Ha quedat acreditat a les actuacions que els Srs. A. i V. van adquirir l'any 2000 un habitatge a l'edifici "O." pis primer primera del conjunt residencial "Pleta Borda del J." situat a la Parròquia de San Julià de Lòria, els Srs. V. i P. el primer segona del mateix edifici i conjunt, els Srs. P. i M. el segon primera també de l'edifici "O.", els Srs. E. i F. el quart primera de l'edifici "P.R." i els Srs. R. i T. la planta baixa de l'edifici "C." del mateix conjunt residencial. Els agents van formular la demanda que dona origen al present procediment al·legant que als seus habitatges havien aparegut amb posterioritat a l'adquisició defectes en el parquet, fissures en un envà, malformacions en les gomes de les finestres, humitats en la part perimetral del sostre dels balcons, problemes en l'entapetat i envernissat de l'ebenisteria i incorrecta transició entre la rajola ceràmica i el sostre.

De l'informe tècnic elaborat pel perit designat pels demandants, el Sr. E.L.M. (folis 93 a 114), es dedueix en relació als defectes que es poden observar als habitatges de l'edifici "O." que la unió entre les tires del parquet té unes juntes d'amplada inacceptable, mal segellades i

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

que es desenganxen fàcilment del suport, la fissura en un envà ceràmic és inacceptable i molt poc estètica, existeixen malformacions en les gomes d'estanqueïtat d'algunes finestres, hi ha humitats en els sostres dels balcons, en general respecte de la fusteria i ebenisteria interior es detecta que l'entapetat està mal fet i l'envernissat no és correcte i l'entrega entre l'alicatat dels banys i cuines i el sostre del cel·ràs no és acceptable, que tots aquests defectes són greus excepte el darrer que és lleu. Respecte als edificis "P.R." i "C." el parquet presenta els mateixos defectes (folis 115 a 118). A la mateixa conclusió arriba el perit Sr. Coll i Capó a instàncies també de l'actor (folis 336 i ss), que afirma que la fusta del parquet no va ser correctament tractada abans de ser col·locada, fet al que cal afegir una posta en obra inadequada doncs la base no està anivellada, ni protegida, que la fusteria està mal col·locada i pèssimament envernissada, que hi ha esquerdes als envans, entregués defectuoses entre enrajolats i sostres degut a mala execució dels treballs i humitats degudes a la mala instal·lació de la lampisteria. En tot cas afirma que cap dels defectes assenyalats és degut al pas del temps, sinó que tots obeeixen a la mala execució i manipulació dels materials.

Pel que fa als informes encomanats pels defenents, el realitzat per "P.P." a instàncies del Sr. Rafael A.A.L. posa de relleu (foli 320 i ss en relació al 287) que els defectes que presenta el parquet es deuen possiblement a una inadequada conservació de les tires de fusta abans de la seva instal·lació, que les fissures del parquet poden ser degudes a diverses causes entre les que no s'inclou la mala conservació per part dels propietaris dels habitatges. L'informe realitzat per l'arquitecte Sr. Víctor Naudi Zamora a instàncies de "B. SL" és encara més concloent, en quan afirma que "cap dels defectes detectats es pot atribuir a accions d'una normal utilització dels apartaments i fins i tot de comportaments poc ortodoxes, ja que són intrínsecs dels propis acabats i materials de l'obra".

Atesos aquests concloents dictàmens pericials no poden existir dubtes ni de l'existència dels defectes al·legats pels agents, ni de les causes que els van provocar que fan responsables als defenents, sense que tingui rellevància el fet que el Sr. J.P.A., que és

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

l'arquitecte que va dirigir l'obra, declari que en el moment de recepció dels treballs aquests defectes no existien, perquè és evident que encara que llavors no es poguessin detectar no per això deixaven d'existir, sense que sigui tampoc rellevant que sols alguns apartaments presentin els defectes que han quedat acreditats, ni tampoc que en alguns d'ells s'haguessin produït fuites d'aigua, ja que no es tracta de l'existència de problemes que existeixin sols en punts concrets del parquet, sinó de caràcter general i per tant no és admissible tampoc la petició de la recurrent en el sentit que s'admeti la concurrència de culpes en relació als habitatges dels Srs. P. i M. i V. i P..

VI.- Al·lega igualment la recurrent que ella no és responsable dels defectes que presenten els habitatges i que en tot cas ho és l'empresari que va col·locar el parquet, no obstant, ja hem posat de relleu que el promotor respon solidàriament amb aquells a qui es pugui atribuir en concret dels defectes constructius de l'immoble en considerar que és ell qui finalment controla, o ha de controlar, tot el procés del qual es beneficia. Tampoc es pot admetre per aquesta raó que quedés exonerada de responsabilitat per haver-se pactat així al contracte, ni per haver acceptat els adquirents l'estat de l'habitatge al comprar-lo, ja que es tracta d'una responsabilitat legal que no es pot eludir per pacte

VII.- Subsidiàriament al·lega la recurrent que no li siguin imposades les costes de la instància atesa l'estimació parcial de la demanda, però tampoc aquesta petició es pot estimar, ja que l'únic aspecte en el què la decisió de la Sentència recorreguda es distancia de la demanda és pel fet de no condemnar al Sr. A.A.L. a reparar els defectes que no fan referència al parquet ni a l'ebenisteria, raó per la qual s'estima substancialment la demanda en relació a la recurrent.

VIII.- 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,



**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

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 "B. SL" contra la Sentència dictada en data 5 de setembre del 2007 per l'Hble. Tribunal de Batlles que CONFIRMEM íntegrament, imposant les costes d'aquesta alçada a la part recurrent.

DONAR PER DESISTIT del seu recurs al Sr. A.A.L., CONFIRMANT l'esmentada resolució per la part que l'afecta i imposant-li el pagament de les costes generades per la presentació del seu recurs.

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.-