

SENTÈNCIA de 13 de novembre de 2003

**Compra-venda: diferències amb la promesa bilateral de compra-venda.- Compra-venda: determinació del preu per unitat de mesura o per un cos cert.- Sanejament per vicis ocults: concepte i requisits**

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.-. La representació processal del Sr. Joan E.P. va formular demanda, de data 7-7-2000, contra la mercantil SANDI, S.A., en virtut de la qual sol·licitava la condemna de la defenent al pagament de la quantitat de 2.361.133 Ptes per la diferència de preu abonat de més a la part adversa, en atenció a que el metratge real del local venut era inferior al pactat, amb més els interessos legals a comptar des del moment del pagament; en segon terme, demanava una indemnització pels danys i perjudicis soferts d'acord amb el valor de mercat que tindrien els 36,63 m2 de superfície de l'immoble, amb més els interessos legal, així com les costes judicials que s'originin.

La representació processal de la mercantil SANDI, S.A. va oposar-se a la demanda per escrit de data 28-7-2000 i va sol·licitar el rebuig de la demanda interposada en contra seva i la imposició de les costes processals a la part agent.

II.- L'honorable Tribunal de Batlles va dictar sentència, de data 25-4-2003, que establia: "DECIDEIX Que donant lloc parcialment a la demanda formulada en data 7 de juliol de 2000, per la procuradora Sra. Ester C.C., actuant en nom i representació del Sr. Joan E.P., contra la societat mercantil andorrana Sandi S.A., ha de condemnar i condemna aquesta darrera a pagar-li l'import de 93.505.- Ptes. (equivalents a 562 Euros), amb els interessos legals meritats a comptar del 22 d'octubre de 1992, i sense establir especial condemna al pagament de les costes processals causades".

III.- Ambdues parts litigants van formular recurs d'apel·lació contra la sentència de 25-4-2003 i van presentar llurs escrits de conclusions, de data 2 de setembre de 2003, així com van procedir a formular escrits de contesta a les conclusions presentades de contrari, sol·licitant ambdues parts la revocació de la sentència de conformitat amb els arguments continguts en els escrits referits de conclusions.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- L'anàlisi dels dos recursos d'apel·lació formulats contra la sentència dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles exigeix partir d'una sèrie de fets que han restat perfectament acreditats a les actuacions. Així constitueixen fets provats que el Sr. Joan E.P. i la mercantil SANDI, S.A. van atorgar, en data 22-10-1992 un contracte de promesa irrevocable de compra-venda que tenia per objecte la unitat immobiliària núm.103 de l'edifici Picasso de la parròquia d'Encamp i que el preu fixat per l'adquisició fou de 22 milions de pessetes. També resta provat que en l'esmentada escriptura es descriu l'objecte com a "Magatzem situat a la Planta Soterrani menys U. D'una superfície aproximada de TRES-CENTS QUARANTA-UN METRES QUADRATS I TRENTA DECÍMETRES QUADRATS (341,30 m2.), consta d'una nau i una cambra sanitària amb lavabo i WC", i que les parts prometen vendre i comprar de forma irrevocable la unitat immobiliària abans descrita i que fixen el preu global de 22 milions, sense que existeixi cap pacte a l'esmentat instrument públic que fixi el preu en atenció als metres quadrats, sinó que aquest es fixa com a preu global del local.

Així mateix, s'ha acreditat que mentre a l'escriptura pública es sustenta que la superfície aproximada de la unitat immobiliària és de 341,30 m2, de la pericial proposada per la part agent i practicada a les actuacions pel Sr. Blasi Palacín s'extreu que la totalitat de la superfície construïda és de 331,04 m2. I que d'aquests metres construïts, resulta que 27,52m2 tenen una alçada inferior als 2 metres, per la qual cosa no s'adiu amb el que preveu l'Ordinació de 16-6-1978 que exigeix per a rebre la consideració d'habitable que l'alçada mínima en els magatzems sigui de 2 metres.

Conseqüentment amb això exposat, la part agent impugna la sentència d'instància perquè entén que no es pot compartir la tesi de la venda de cosa certa, tota vegada que la diferència de metratge és molt rellevant, i que la

superfície del local esdevé un element essencial del contracte i que l'agent va pagar el preu pels metres que adquiria segons els plànols exhibits per la venedora. Afegeix també que a la diferència de metratge cal tenir també en consideració els 27,52 m<sup>2</sup> que no són habitables i que s'han de restar també de la superfície lliurada, perquè no són vendibles. Si es sumen els metres de menys que té el local i els que no arriben a l'alçada mínima de 2 metres, la diferència és de 37,78 m<sup>2</sup>, que justifica, com a vicis o defectes ocults, la indemnització per la diferència de preu abonat de més, al mancar 37,78 m<sup>2</sup> i el rescabament dels danys i perjudicis derivat de la revalorització que tindria l'immoble si tingués els 341,30 m<sup>2</sup> escripturats. Així mateix s'alça contra la sentència d'instància, perquè entén que la condemna en costes s'hauria d'imposar a la part agent, atès que l'inici del procés es deu únicament a la seva conducta.

En canvi, la part defenent impugna la sentència d'instància perquè considera que la indemnització fixada per la sentència no s'escau atès que l'agent coneixia i havia visitat en repetides ocasions l'immoble i no va reclamar fins passat set anys. Afegeix que el metratge és aproximat i que la compra fou molt beneficiosa per l'agent, sense que se li hagi produït cap mena de perjudici, per la qual cosa demana que es revoqui la sentència, es desestimi en al seva integritat la demanda i s'imposin les costes a la part actora.

II.- Com és de veure són dues les qüestions que constitueixen el nucli central de la present apel·lació. La primera és si es pot acollir o no la tesi de la part agent, segons la qual el metratge ha esdevingut essencial pel comprador i que en atenció a aquest es va pagar el preu, per la qual cosa si no es lliuren els metres que consten a l'escriptura s'ha de reparar el dany patit per la part agent. Si s'analitzen els fets provats es pot concloure que la promesa de venda irrevocable recau sobre un cos cert, que consisteix en una unitat immobiliària perfectament determinada i descrita i que el preu de la mateixa no es fixa en atenció als metres que pugui tenir, sinó que s'estableix un preu global per l'adquisició de l'esmentada unitat immobiliària, afegint-se en l'escriptura que la superfície aproximada és de 341,30 m<sup>2</sup>, quan segons la pericial practicada a instància de l'agent existeixen 331,04 m<sup>2</sup>. I en aquest context, la sentència del Tribunal de Batlles amb encert diferencia les dues modalitats de fixació del preu segons es tracti d'una venda per unitat de mesura o bé d'una venda d'un cos cert. Així, encara que no s'escapen a l'apreciació de la Sala, com ja va establir la sentència d'aquest Tribunal de 12 de gener de 1995, les diferències entre la promesa bilateral de compra-venda i la

compra-venda, atès que la primera no és idònia per si sola per transmetre el domini, tota vegada que solament obliga a portar a terme el contracte de compra-venda projectat i quan aquest s'executi aleshores es produirà la transmissió del domini del bé al comprador, les conseqüències d'adoptar un criteri per la fixació del preu o l'altre són traslladables i, en aquest sentit, ja va precisar la sentència d'aquest Tribunal de 12-7-2001, citada per la sentència que ara s'impugna, que en la venditio ad mensuram el preu ve decisivament determinat per la quantitat de terreny que es lliura, de tal manera que l'excés sobre la superfície indicada obliga al comprador a abonar un suplement i la disminució li permet obtenir una rebaixa del mateix. Per contra, en la venditio ad corpus, la superfície que s'indica no actua com a paràmetre que determini el preu a abonar, sinó que el preu es fixa en atenció al bé que s'ha de lliurar i el preu no es modifica encara que la superfície real sigui superior o inferior a la manifestada pel venedor. Si aquestes consideracions es traslladen al supòsit que ara ens ocupa, ja s'ha vist com de la prova practicada s'ha de concloure que la promesa de venda i el preu no es va fixar en atenció a la superfície, tota vegada que aquesta es descrivia com a aproximada, sinó que el preu responia a la determinació d'una unitat immobiliària perfectament delimitada i concretada, per la qual cosa la diferència que existeix entre la superfície construïda de 331,04 m<sup>2</sup> i la escripturada, que cal repetir ja es deia que era aproximada, de 341,30 m<sup>2</sup> no justifica la rebaixa del preu fixat ni la obtenció d'una indemnització per la revalorització que s'hagués obtingut de tenir l'immoble els metres escripturats, tota vegada que es tractava d'una promesa de compra-venda irrevocable de cos cert i no per unitat de mesura, el que justifica la confirmació de la sentència d'instància al respecte.

III.- La segona qüestió que cal ara analitzar és si s'ha d'acollir el recurs de la part agent que considera que la manca de l'alçada mínima en 27,52 m<sup>2</sup> suposa l'existència d'un vici ocult que li permet demanar una rebaixa del preu i, a l'ensem, una indemnització, o per el contrari, si ha de triomfar la tesi de la part defenent que considera que l'agent va examinar i visitar l'immoble objecte del contracte en reiterades vegades i que era conscient del que adquiria i que no ha estat fins 7 anys més tard que exercita la demanda que origina aquesta litis.

La sentència d'instància entén que la part agent exercita una acció quanti minoris. L'acció quanti minoris, junt amb l'acció redhibitòria, constitueixen accions edilícies atribuïdes a la part compradora per permetre que en els supòsits en els quals la cosa adquirida presenta uns vicis o defectes ocults que la fan inapte per l'ús al qual

hauria de destinar-se el bé, o el disminueixen de forma que el preu que s'hagué pagat hagués estat inferior de conèixer el vici. Així, l'acció redhibitòria permet al comprador instar la resolució del vincle contractual i la devolució de les prestacions, mentre que l'acció estimatòria o quanti minoris manté el vincle contractual, però s'orienta a obtenir una disminució del preu com a reparació del dany patit pel comprador, que hagués pagat un preu inferior si hagués conegut el vici ocult que tenia el bé (Digest 21,1,21 pr. i 21,1,61) i amb un termini de prescripció d'un any (Digest 21,1,18). Arribats a aquest punt, la Sala ha de convenir amb la sentència d'instància que l'acció que exercita la part agent és una acció estimatòria, dirigida a obtenir una rebaixa del preu i el rescabament dels danys i perjudicis, però no pot, en canvi, entendre que es reuneixin els pressupòsits per què la mateixa triomfi. En efecte, les accions edilícies requereixen que el bé comprat es trobi afectat per un vici que faci inidoni el bé per la funció que havia de complir o desmereixi la seva funció, de forma que el preu pagat hagués estat inferior. Així, no hi ha dubte que en el present cas que 27,52 m<sup>2</sup> de la unitat immobiliària no assoleixin l'alçada mínima de 2 metres que estableix l'ordinació de 1978 comporta una disminució de la utilitat del bé immoble, però aquest defecte no es pot titllar d'ocult. En efecte, la part agent ha reconegut en la seva confessió en judici (foli 69) que va examinar la unitat immobiliària abans de fer les separacions interiors i després que estigués l'obra acabada i resulta que s'ha de conceptuar un defecte aparent o manifest aquell que qualsevol el pot apreciar amb els seus sentits, sense necessitat de coneixements especials en la matèria. Per tant, que l'alçada entre el sòl i el sostre no arribés als dos metres no pot merèixer la consideració de defecte ocult, sinó manifest o aparent, el que origina la inviabilitat de l'acció exercitada. En aquest mateix sentit, la doctrina dels autors del Ius Commune ja van posar en relleu que el venedor no es troba obligat a advertir al comprador del vici o defecte quan aquest és apreciable o manifest i no es troba ocult, a la vegada que en casos anteriors ja s'ha resolt pels òrgans jurisdiccionals andorrans la improcedència de l'acció quan els defectes esdevenen aparents (STSCF de 26 de maig de 1978 i 6 de juny de 1989 i STSM de 25 d'abril de 1979) i caldria afegir que una mínima diligència per part de la part agent hauria permès adonar-se que el bé objecte del contracte presentava aquestes deficiències, tota vegada que eren apreciables fàcilment.

IV.- Els raonaments anteriors motiven el refús del recurs d'apel·lació de la part agent i l'estimació del recurs d'apel·lació interposat per la part defenent. I

aquest fet es tradueix en la imposició de les costes de primera instància a la part agent, tota vegada que la seva demanda ha de ser totalment desestimada, de conformitat amb el que es preveu al Codi 7,51,5. I en relació a les costes processals d'aquesta segona instància, convé assenyalar que l'èxit del recurs de la part defenent justifica la no imposició de les costes en relació al mateix (Novel·la 82,10), mentre que la desestimació del recurs de la part actora motiva que li siguin imposades les costes d'aquesta segona instància derivades del rebuig del seu recurs.

Atesa 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

**DESESTIMEM** el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal del Sr. Joan E.P. i **ESTIMEM** el recurs formulat per la representació processal de la mercantil SANDI, S.A. contra la sentència, de data 25-4-2003, dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles, i declarem que procedeix desestimar la demanda interposada pel Sr. Joan E.P. contra la mercantil SANDI, S.A. i absoldre a aquesta darrera de les pretensions instades en la seva contra, amb imposició a la part agent de les costes de primera instància. Quant a les costes d'aquesta segona instància, no s'escau efectuar imposició de les costes processals derivades de l'èxit del recurs de la part defenent, mentre que s'han d'imposar a l'agent les costes processals motivades per la desestimació del seu recurs d'apel·lació.

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.-