

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 20 de setembre del 2016.

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 demanda civil en reclamació de quantitat, formulada mitjançant escrit presentat en data 20 d'abril del 2011, la Sra. E.C.C. actuant en la seva qualitat de Procurador dels Tribunals i del Sr. L.A.B., sol·licitava, després d'invocar els fonaments de dret aplicables al cas, que se seguís el procediment pels seus tràmits i en el seu dia es dictés sentència condemnant a la societat mercantil A. S.L. al pagament de la quantitat de 35.000.- euros, més els interessos legals meritats des de la data de contesta a la demanda fins que sigui íntegrament satisfeta, així com les costes processals causades, inclosos honoraris d'advocat i procurador.

II.- En data 8 de novembre del 2011, previst per a la pràctica del tràmit de contesta a la demanda, la Sra. M.F.C.C., actuant en la seva qualitat de Procuradora dels Tribunals i de la societat mercantil andorrana A. S.L., presentà un escrit mitjançant el qual efectuava oposició a la demanda i demanda reconvençional, i sol·licitava que se seguís el procediment pels seus tràmits i en el seu dia es dictés sentència desestimant la demanda principal, estimant la demanda reconvençional, amb els següents pronunciaments:

1.- Constatant que la relació jurídica que uneix al demandant amb la seva mandant és un contracte de compravenda totalment perfeccionat, es condemni expressament a la part demandant a l'atorgament de la corresponent escriptura pública de compravenda del domini útil de l'apartament -3 porta 1 i de la plaça d'aparcament núm. 107, Bloc A, formant part del conjunt immobiliari privat "R." situat al Pas de la Casa, pel preu de 210.000.- euros i al pagament de la suma de 175.000.- euros. Subsidiàriament, pel cas que el Sr. L.A.B. negui que es va pactar el preu de 210.000.- euros, que s'atorgui la corresponent escriptura pública pel preu que es fixi pericialment en seu judicial i se'l condemni doncs a pagar a aquesta part la diferència entre aquest darrer i l'acompte pagat de 35.000.- euros.

2.- Subsidiàriament de la primera petició principal, pel negat cas que procedís estimar la demanda de la part agent principal, se la condemni tanmateix al retorn de la possessió dels lloc ocupats, assumint, al seu exclusiu càrrec, la totalitat de les despeses de reposició de les coses en l'estat en què es trobaven de posseir-les.

3.- En tots els casos, condemnant al Sr. L.A.B. al pagament a A. S.L. de la suma total de 36.838,27.- euros en concepte de factures impagades, fent operar, si s'escau, compensació entre deutes.

Condemnant a la part adversa al pagament de la totalitat de les costes processals causades a aquest part.

III.- En data 17 de gener del 2012, previst per a la pràctica del tràmit de rèplica i contesta a la demanda, la representació processal del Sr. L.A.B. s'oposava a la demanda reconvençional i sol·licitava que fos íntegrament

desestimada amb la imposició a la part demandada de les costes processals, inclosos els honoraris d'advocat i procurador, havent replicat en el sentit acostumat. Que la representació processal de la societat A. S.L. duplicà també en el sentit acostumat per escrit de data 28 de febrer del 2012.

IV.- En data 24 d'abril del 2012 s'obrí el judici de proves en el marc dels presents autes, i en aquell acte la representació processal de la part actora proposà la pràctica de les proves I.-DOCUMENTAL, de II.- a IV.- ALTRA DOCUMENTAL, V.- PERITATGE i VI.- TESTIFICAL.

Que al seu torn, la representació processal de la part defenent i agent reconvençional sol·licità la pràctica dels mitjans probatoris consistents en de I.- a V.- DOCUMENTAL, VI.-INSPECCIÓ OCULAR i VI.- PERICIAL.

V.- Mitjançant diligència judicial practicada en data 9 de setembre del 2014 es procedí al tancament del present judici, havent assenyalat l'audiència del dia 30 de setembre següent per a la presentació dels respectius escrits de conclusions, i mitjançant els quins, finalment en data 21 d'octubre del 2014, les representacions processals de sengles parts en judici insistiren en llurs pretensions.

VI.- L'Hble. Tribunal de Batlles va dictar Sentència en data 19.11.15 i va decidir : *“Primer.- Que estimant la demanda formulada per la representació processal del Sr. L.A.B. contra la societat A. S.L. hem de condemnar i condemnem a aquesta darrera a pagar a l'agent import de 35.000.- euros, juntament amb els interessos legals meritats des de la data de contesta a la demanda.*

Segon.- Que estimant molt parcialment la demanda formulada per la representació processal de la societat A. S.L. contra el Sr. L.A.B. hem de condemnar i condemnem a aquest darrer a pagar a l'agent reconvençional l'import de 7.468.- euros.

Tercer.- Que pel criteri de la compensació entre les sumes ans esmentades, la societat A. S.L. haurà d'abonar al Sr. L.A.B. la quantitat de 27.532.- euros, juntament amb els interessos legals meritats des de la data

de contesta a la demanda, i s'escau condemnar a la societat A. S.L. a satisfer les costes judicials ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador a acreditar en període d'execució de Sentència."

VII.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de A., SL i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana la seva revocació i que s'estimi la demanda reconvençional, excepte en l'import reclamat originàriament per la despesa d'adaptació de l'apartament, imposant a l'adversa les costes del procediment.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Carles CRUZ MORATONES.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- En el present litigi la part agent, Sr. L.A.B., ha reclamat la devolució de la suma de 35.000€ entregada a compte d'una eventual compravenda d'un apartament (planta -3.1 del bloc A del conjunt R. del carrer x., urbanització x. del Pas de la Casa) i d'una plaça d'aparcament (la número 107) contigu amb el de la seva propietat (-3.7) que havia adquirit en el dia 13.3.09.

Per la seva banda, la promotora de la obra, A., SL, estimava que s'havia perfeccionat el contracte de compravenda sobre l'apartament -3.1 i demanava per via reconvençional que es condemnés la part compradora a atorgament de la corresponent escriptura notarial i, subsidiàriament, que li fos retornada la possessió de la unitat immobiliària. A més reclamava les obres d'adaptació que havien fet en l'apartament -3.1 a compte del comprador i també li reclamava l'import de mobiliari i decoració efectuats en l'apartament -3.7 adquirit en el mes de març de 2009.

La sentència d'instància, estima íntegrament la demanda principal i només molt parcialment la demanda reconvençional, aplicant la corresponent compensació de les sumes favorables a cada part amb saldo final positiu per a la part agent.

Contra tal decisió, s'alça la part defenent i promotora de l'obra.

SEGON.- Considera essencialment la part apel·lant que no s'ha valorat encertadament per l'Hble. Tribunal de Batlles la prova practicada. Reclama en realitat que va existir un contracte de compravenda plenament perfeccionat entre les parts i ja no insisteix en que també es va produir el lliurament de l'apartament en disputa (*traditio*) com element de perfecció i no de consumació del contracte. De fet, ja no impugna la sentència quan proclama que no ha existit entrega de la possessió.

Com ja hem reiterat en altres ocasions (STJC 27.1.11 r 174/10, i les que en ella es citen), el contracte de compravenda es perfecciona des del moment en que hi ha acord entre les parts en l'objecte de la compra i en el seu preu. Com molt bé raona la sentència d'instància, en el cas present no hi ha cap mínim indici de quin era el suposat preu acordat entre les parts i que si el Sr. L.A.B. va fer un pagament a compte per l'apartament i la plaça d'aparcament va ser únicament per fer front als actes preparatoris d'una eventual compra si és que era possible annexar al nou apartament una habitació al que ja era de la seva propietat (-3.7) i que confrontava en el seu dormitori principal amb el dormitori de l'apartament -3.1.

En cap moment s'ha demostrat cap acord sobre el preu futur. Ni de 210.000€ que proclama la suposada venedora ni encara menys que pogués quedar a la decisió d'un peritatge. Aleshores, si no hi va haver acord sobre el preu de la futura compravenda no es pot tenir aquesta per perfeccionada.

El que succeix va ser que la promotora que estava interessada en la venda no només de la plaça d'aparcament sinó també de l'apartament -3.1, va encarregar al seu arquitecte que estudiés la possibilitat tècnica d'annexar

una habitació del nou apartament al que havia adquirit el Sr. L.A.B. I l'arquitecte ho va detallar en plànol però també en posterioritat va advertir al Sr. L.A.B. que la resta de l'apartament -3.1 no tenia la superfície mínima per ser una unitat immobiliària. Aleshores, va ser quan el Sr. L.A.B. va desistir d'adquirir el nou apartament i va reclamar la devolució dels 35.000€ donats a compte. La promotora es va oposar i així s'inicià el conflicte.

TERCER.- La sentència d'instància estima també que la part agent ha de fer-se càrrec d'aquells costos que va tenir el fet d'intentar que pogués annexionar-se una habitació de l'apartament confrontant amb el seu, i va determinar l'Hble. Tribunal que la suma tota del cost dut a terme per la promotora per tal d'obtenir el consentiment definitiu del Sr. L.A.B. va ser de 7.468€ i no de 21.460,11€ reclamats, segons la prova pericial practicada en el procediment. La part apel·lant ja no impugna aquesta suma fixada per la sentència d'instància ni la part agent l'ha recorregut. Destaca la sentència amb encert que el fet que la promotora encarregués la realització de l'estudi d'ampliació i les obres necessàries, és un element més que corrobora que no va existir cap mena de perfeccionament de la compravenda perquè si hagués estat així no hauria estat ella qui ho hauria encarregat.

La conclusió doncs, és que la sentència d'instància ha encertat plenament en la valoració de la prova practicada.

QUART.- També com a segon motiu del seu recurs, la part apel·lant insisteix en la reclamació de 15.378,16€ que si bé en la demanda els refereix a mobiliari i decoració de l'apartament -3.7 (el ja adquirit en el mes de març de 2009), ara en el seu recurs sembla que estan referits a l'apartament en discussió (apartament -3.1). El cas és que la raó donada per la sentència d'instància per desestimar el recurs és que si es tracta de l'apartament adquirit, aquest ho va ser en la modalitat de "moblat", segons la prova documental aportada, i cap prova hi ha que es pactés un suplement per mobiliari i decoració extra. Si es refereix a l'apartament, ja hem dit que no es va perfeccionar la seva venda en cap moment i per això no ha de fer-se càrrec el Sr. L.A.B. de cap mobiliari ni decoració que resta en benefici de la

promotora propietària de l'apartament. El motiu també ha de fracassar.

Així doncs, el recurs ha de ser desestimat.

CINQUÈ.- En resultar desestimat el recurs procedeix imposar les costes per ell generades a la part 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,

La Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra,

DECIDEIX

DESESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de A., SL contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 19 de novembre de 2015, que confirmem íntegrament, i imposar les costes d'aquesta alçada a la part recurrent.

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.-