

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 20 de desembre del 2018.

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. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Prèvia petició de citació del 13-02-2015, per escrit del 08-05-2015, la representació processal de la societat XXX, (XXX), va presentar demanda contra la societat F., SA, i el Sr. J.R.S.M., sol·licitant llur condemna solidària a atorgar escriptura pública de compravenda al seu favor en relació a les unitats immobiliàries (Pis escala XXX planta XXX porta XXX aparcament XXX, Pis escala XXX planta XXX aparcament XXX i Pis XXX planta primera XXX traster XXX de l'Edifici XXX, situat a XXX, a les S., parròquia d'Ordino, i en cas de no fer-ho en el termini de 15 dies ho pugui fer l'Hble. Tribunal en substitució per mitjà de la seva decisió, així com a satisfer les costes judicials causades, inclosos honoraris d'advocat i de procurador.

Subsidiàriament i pel cas que existeixi alguna causa d'impossibilitat per a poder procedir a escripturar les unitats immobiliàries demanava la condemna solidària dels demandats a satisfer-li la quantitat total de 547.693,23.-euros, més els interessos legals i les costes judicials causades, inclosos honoraris d'advocat i de procurador.

II.- Per escrit del 17-07-2015, la representació processal dels demandats es va oposar a la demanda formulant una excepció peremptòria de manca de legitimació passiva en relació al Sr. S.M., tot i formulant una demanda reconvençional per tal de declarar la nul·litat dels contractes de data 17-03-2010 i del 12-10-2012 i de reconèixer un crèdit a favor de F., SLU, per import de 228.951,40.-euros o bé, de 38.351,40.-euros.

Subsidiàriament, dita societat va acceptar que la suma a la que se l'hauria de condemnar a pagar seria en tot cas de 319.021,59.-euros enlloc dels 547.693,23.-euros reclamats.

Més subsidiàriament va sol·licitar la desestimació íntegra de la demanda.

En tots els casos va demanar la imposició de les costes a la part agent principal.

III.- La part agent va replicar i oposar-se a l'excepció i a la demanda reconvençional, i la part defenent va duplicar, totes dues mantenint les seves pretensions respectives.

Després de la pràctica de les proves, cada part va presentar degudament el seu escrit de conclusions.

IV.- En data 28-05-2018, l'Hble. Tribunal de Batlles, secció civil, va decidir :

“Estimar majoritàriament la demanda formulada per la societat mercantil andorrana XXX, SLU. contra la també mercantil andorrana XXX, SLU. i el Sr. J. R.S.M. i desestimar íntegrament la demanda reconvençional interposada per aquests darrers contra la primera i parcialment l'excepció de manca de legitimació passiva del Sr. S., havent de:

Primer.- Condemnar XXX, SLU. i solidàriament amb ella i en allò que sigui

necessari, el Sr. J.R.S.M. a atorgar escriptura pública de compravenda de les següents unitats immobiliàries

- Pis XXX planta segona porta XXX traster XXX aparcament XXX, situat a XXX, a les S., XXX.

- Pis XXX planta primera porta A XXX de l'Edifici XXX situat a XXX, a les XXX

Segon.- *Condemnar XXX SLU. a atorgar escriptura pública de datio in solutum de les següents unitats immobiliàries*

- Pis XXX planta primera XXX traster XXX de XXX, situat a XXX, a les XXX

Tercer.- *Condemnar XXX, SLU. juntament amb el Sr. J.R.S.M. a sufragar la totalitat de les costes judicials causades, inclosos els honoraris d'advocat i procurador, que s'acreditaran en període d'execució de sentència."*

V.- Contra aquesta resolució ha interposat recurs d'apel·lació la representació processal de la societat XXX, SLU, i el Sr. J.R.S.M., però per Aute del 09-10-2018, el recurs de la societat XXX, SLU va ser declarat desert per no haver aquesta presentat cap escrit de conclusions en el termini fixat.

La representació processal del Sr. J.R.S.M. demana la revocació parcial de la sentència en el sentit d'absoldre'l de les pretensions de la part agent, amb imposició de les costes judicials d'ambdues instàncies.

La representació processal de la societat XXX, SLU, demana la seva íntegra confirmació amb imposició a l'adversa de les costes de segona instància.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sr. Vincent ANIÈRE.

FONAMENTS DE DRET

I.- El recurs concerneix l'excepció de manca de legitimació passiva del Sr. J.R.S.M. que fou estimada pel Tribunal *a quo* respecte de l'escriptura

pública de datio in solutum però desestimada respecte de les escriptures de compravenda.

La part apel·lant sosté que : 1) ha quedat acreditat en autes que la propietària de la parcel·la de terreny on s'ha bastit XXX, del qual formen part les unitats immobiliàries, és la societat XXX, SL, i no pas el Sr. J.R.S. M., motiu pel qual, aquest darrer no pot atorgar escriptura de compravenda i transmetre el domini d'uns béns immobles que no són de la seva propietat ; 2) el fet que en el contracte de promesa de compravenda de data 17-03-2010 (folis 34-40) es digui que el Sr. J.R.S.M. actua en el seu nom i interès propi és un error de redacció, ja que del contingut del contracte resta molt clar que és la societat XXX, SA, la que promet vendre a la societat XXX, SL, sense que hi hagi cap pacte o clàusula en el citat contracte en la que el Sr. J.R.S. es comprometí o s'obligui a títol personal i dit error es va arrossegar en els dos contractes subscrits posteriorment en data 12 d'octubre del 2012 i 3) el motiu exposat per la part agent a l'escrit de demanda en base al qual es sol·licitava la condemna solidària del Sr. J. R. S. amb la societat XXX, SA no era pas que el Sr. S. hagués subscrit en nom propi el contracte de promesa de compravenda de data 17 de març del 2010 (Foli 34-40), sinó i únicament perquè el Sr. S. (en tant que soci únic) no havia declarat la unipersonalitat de la societat XXX, SL davant del Registre de Societats en el sentit establert a l'article 2.2 de la Llei 20/2007, del 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada.

II.- Ha quedat establert que a partir de l'any 2009, la societat XXX, SA, va iniciar una promoció immobiliària relativa a la construcció d'un immoble de propietat seva situat parròquia d'Ordino, XXX, terme de XXX, anomenat XXX, i que va contractar com a constructora la societat GCS.

No es discuteix més en aquesta alçada la validesa dels contractes de dates 17-03-2010 i 12-10-2012 en virtut dels quals, en pagament del deute preexistent a favor de la societat GCS, la societat XXX va prometre vendre a la primera dos apartaments pel preu de 500.000 €, i que dit preu ja ha estat íntegrament pagat per GCS, SL, a la vegada mitjançant compensació de deute i a través de les deduccions del 10% sobre certificacions que s'anaven emetent durant el decurs de la construcció.

Tampoc es discuteix en aquesta alçada que, pel que fa al tercer apartament, s'havia pactat una *datio in solutum* per tal de garantir el compliment íntegre de les seves obligacions per part de la societat XXX, i no per part del Sr. S., raó per la qual el Tribunal d'instància va estimar parcialment l'excepció de manca de legitimació passiva en relació a dit senyor. I aquest aspecte de la sentència no és recorregut.

Pel que fa als dos primers apartaments, el tribunal de Batlles ha motivat que:

“Pel que fa a l'atorgament de la o les escriptures públiques de compravenda, la legitimació del Sr. S.M., en allò que pugui ser necessari a l'hora de comparèixer prop la corresponent Notaria, ve donada pels propis termes del contracte de 17 de març de 2010, on es llegeix sense lloc a dubte que el mateix actuava “en nom propi i en representació de la societat XXX, SLU.” (cf. f. 34), pel que és innegable que es troba legítimament demandat en els presents autes per a l'atorgament de la referida escriptura publica de compravenda.”.

És així que el tribunal ha condemnat al Sr. J.R.S.M. solidàriament amb ella, “i en allò que sigui necessari”, a atorgar escriptura pública de compravenda de les dues unitats immobiliàries en qüestió.

Aquest plantejament s'ha de confirmar per les següents raons.

III.- En primer lloc, si bé afirma ara que es tractaria d'un error, és un fet objectiu que el Sr. J.R.S.M. va signar el contracte de promesa de compravenda del 17-03-2010 *“actuant en nom propi i en representació de la societat XXX”*.

Res permet considerar que es tractaria d'un error, sobretot quan aquesta menció no només ressurt de l'encapçalament sinó també de la denominació de les parts al nivell de la firma, així com del pacte relatiu a les condicions de pagament on es precisa que “al dia d'avui, el senyor J.R.S.M., a títol personal i en representació de la societat XXX, S.A. adeuta a GCS, S.L. la suma global de...231.904,02.-euros”.

A més, en el primer dels contractes del 12-10-2012 relatiu a les dues unitats en qüestió i complementari del contracte del 17-03-2010, una altra vegada el Sr. S. va signar “*en nom i representació de la societat XXX, SA, (...) i en nom propi*” quan, al contrari, en el contracte de data 01-09-2009 que la part defenent havia aportat per demostrar que les parts ja havien formalitzat una compravenda anteriorment al 17-03-2010, és de veure com el Sr. S. només havia intervingut en nom i representació de la societat XXX, SA.

A més a més, al moment de firmar el contracte del 17-03-2010, el Sr. S. ja era soci únic des d'uns anys, i el fet de precisar en el contracte que actua també en nom propi té un sentit clar que les parts han volgut precisar que el seu compromís era també a nivell personal.

D'altra banda, no cal perdre de vista que l'argument principal inicial de la part defenent no era que només hauria actuat en nom i representació de la societat sinó que el contracte del 17-03-2010 era un contracte simulat ja que el representant de GCS havia “enredat” al Sr. S. perquè volia fer creure al seu banc que disposava d'un patrimoni significatiu i que una part important del preu de les obres era pagada. També sostenia que els contractes del 12-10-2012 eren simulats i que “*es varen subscriure en contra de la voluntat del Sr. J.R. S. i de la societat XXX, SA, per les pressions d'aturar les obres...*”. Tota aquesta argumentació fou rebutjada pel primer jutjador i la seva conclusió al respecte no és objecte de recurs.

Finalment, quan al fet que el Sr. S. no s'hauria personalment compromís en front de la societat GCS, hem de posar de relleu que en el seu escrit de contesta el mateix va sostenir que mancava de legitimació passiva en relació a la petició subsidiària de satisfer l'import de 547.693,23.-euros perquè, en el supòsit que s'acordi la nul·litat del contracte del 17-03-2010, no seria deutor de la societat GCS. Donat que el tribunal no va anul·lar dit contracte i que aquest extrem no es recorregut, la conclusió lògica és que s'ha d'estar al reconeixement per part del Sr. S. de la seva condició de deutor.

Així les coses, l'afirmació del tribunal que el Sr. S. es troba legítimament demandat pel fet d'haver actuat també en nom propi apareix totalment fonamentada.

IV.- En segon lloc, és cert que ha quedat acreditat en autes que la propietària de la parcel·la de terreny on s'ha bastit l'Edifici XXX era la societat XX SA.

De fet, la part defenent va formular l'excepció de manca de legitimació passiva en la persona del Sr. S. per raó del fet que no era propietari dels bens en qüestió i que per tant no podia atorgar escriptura de compravenda notarial.

Però, com bé ho sosté la part recorreguda és del tot possible que el Sr. S. hagi esdevingut propietari de l'edifici R. o hagi pogut avalar personalment a la societat XXX per les operacions creditícies atorgades per la construcció, i que per tant, la solució del tribunal reforça la tutela judicial efectiva de la part guanyadora del procés.

Compartim aquest punt de vista, ja que, al no existir registre de la propietat immobiliària a Andorra, existeix un risc real que la titularitat dels pisos en qüestió s'hagi transferit de la societat XXX personalment al Sr. S., el seu soci únic.

Per tant, en tal cas sí que el Sr. S. i ell sol, podria atorgar l'escriptura de compravenda i és en aquesta mesura que la formula de condemnar al Sr. J. R. S.M. "*en allò que sigui necessari*" té tot el seu sentit ja que el fet de no preveure aquesta eventualitat en la part dispositiva treuria tot efecte al fet d'haver reconegut la legitimació passiva del mateix Sr. S., quan, al contrari, si apareix al moment d'atorgar l'escriptura que la titularitat només és de la societat, la condemna no podrà tenir efecte en relació a la seva esfera patrimonial.

V.- En tercer lloc, és veritat que en el seu escrit de demanda (i de rèplica) la part agent va manifestar que presentava les seves reclamacions de forma solidària en contra del Sr. S. perquè el mateix era l'únic soci de la societat XXX, SA, des del 16-11-2007 i que no s'havia regularitzat la unipersonalitat de la

societat prop del registre de societats com ho preveu l'article 2.2 de la Llei 20/2007 del 18 d'octubre.

Però no existeix cap incongruència per part del tribunal de fonamentar la legitimació del Sr. S. sobre el fet que era personalment obligat, ja que el tribunal no era lligat pel fonament invocat per l'agent, tota vegada que les normes jurídiques al·legades per les parts no vinculen al jutge qui pot aplicar les que millor s'adaptin al cas, sempre sota la condició que no es modifiqui o alteri la *causa petendi* de la litis tal com conformada per les parts.

Així pertany als òrgans jurisdiccionals resoldre les pretensions plantejades segons les normes jurídiques que consideren aplicables al litigi, de conformitat amb el seu mandat constitucional i legal, i als aforismes “*da mihi factum ti dabo ius*” i “*iura novit curia*”.

Per consegüent i per tot l'exposat, el recurs s'ha de desestimar i la sentència d'instància s'ha de confirmar íntegrament.

VI.- Donat que es confirma l'estimació majoritària de la demanda, s'ha de confirmar també la imposició de les costes de primera instància a les parts defenents.

VII.- El fracàs del recurs s'ha de traduir, en matèria de costes processals, en la imposició de les costes d'aquesta alçada a la part apel·lant vençuda.

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 interposat per la representació del Sr. J.RS.M. contra la sentència de l'Hble Tribunal de Batlles de data 28-05-2018 que confirmem íntegrament.

IMPOSAR al Sr. J.R.S.M. les costes d'aquesta alçada.

Així per aquesta nostra resolució, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-