

PARTS:

Apel·lant : Sra. CAA

Advocat : Sra. SBM

Apel·lat : Sr. GUV

Advocat : Sra. MCO

SENTÈNCIA 058-2020

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President : Sr. ALBERT ANDRÉS PEREIRA

Magistrats: Sr. VINCENT ANIÈRE

Sr. CARLES CRUZ MORATONES

Andorra la Vella, el 23 de juny del 2020.

En nom del Poble Andorrà.-

Reunida la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions més amunt referenciades.

En la tramitació d'aquestes actuacions han estat observades les prescripcions legals, i ha estat ponent el magistrat **Sr. VINCENT ANIÈRE**, el qual expressa el parer del Tribunal.

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- Per escrit del 07-03-20107, i prèvia petició de citació del 26-01-2017, la Sra. CAA va formular demanda en judici verbal civil de resolució de contracte verbal de lloguer amb opció de compra a tramitar pel procediment ordinari, en contra del Sr. GUV, demanant la seva condemna a pagar-li :

- 16.500.-euros en concepte del 3% de la clàusula penal satisfeta,
- 9.600.-euros en concepte de lloguers satisfets des de la data d'inici del contracte,
- 1.233,10.-euros en concepte dels peritatges derivats del vici ocult,
- 4.012,80.-euros corresponent a la factura pel projecte de reforma projectat,
- 75.-euros en concepte de consum elèctric,
- els corresponents interessos legals des de la data de pagament de les quantitats esmentades fins al total pagament de les mateixes,
- les costes judicials inclosos els honoraris d'advocat i de procurador.

SEGON.- Per escrit del 28-03-2017, el Sr. GUV, va contestar oposant-se a la demanda, sol·licitant la seva desestimació excepte pel que fa a la petició de resolució del contracte de d'arrendament amb opció de compra. També va formular una demanda reconvençional per tal de condemnar a la part demandant al pagament de :

- l'import de 38.500.-euros en concepte del rossec de la clàusula penal, més interessos legals a partir del 04-07-2016 o subsidiàriament des de la contesta, declarant que fa seva la quantitat de 16.500.-euros entregada per la Sra. CAA,

- l'import corresponent a les rendes des del mes de març fins a la recuperació del local, més interessos legals a partir de cada mensualitat o subsidiàriament des de la contesta,

- l'import de 267,86-euros en concepte de consum elèctric pagat pel compte de la Sra. CAA,

- qualsevol altre perjudici,

- les costes judicials inclosos els honoraris d'advocat i de procurador.

TERCER.- Les parts van al seu torn replicar, oposant-se la Sra. CAA a la demanda reconvençional, i duplicar, mantenint totes dues les seves posicions.

Evacuats els tràmits de proves i de conclusions, el Tribunal de Batlles, en data 03-04-2019, aclarit per Aute del 16-04-2019, va dictar sentència decidint :

***Primer.-** Estimar molt parcialment la demanda presentada per la Sra. CAA i donar lloc únicament a la resolució contractual del contracte d'arrendament amb opció de compra atorgat entre les parts el dia 4 de juliol del 2016 i absoldre al Sr. GUV de la resta de pretensions que contra ell s'hi contenien.*

***Segon.-** Estimar substancialment la demanda presentada pel Sr. GUV i condemnar a la Sra. CAA a abonar a l'adversa la suma de 38.500.- euros i altres 267,86.- euros, juntament amb els interessos legals devengats des de la data de contesta a la demanda, a saber el dia 28 de març del 2017,*

***Tercer.-** Imposar a la part agent (i defenent reconvençional) les costes ocasionades arran de la tramitació del present litigi, incloses aquelles derivades de la intervenció d'advocat i procurador, a acreditar en període d'execució de sentència.”*

QUART.- Contra aquesta resolució ha interposat recurs d'apel·lació la Sra. CAA, demanant la seva revocació i que es dicte una altra desestimant la demanda reconvençional però estimant les seves

pretensions inicials, amb imposició de totes les costes a l'adversa, de primera com de segona instància.

El Sr. GUV demana la desestimació del recurs i la confirmació de la resolució d'instància amb imposició a la recurrent de les costes de segona instància.

FONAMENTS DE DRET

Primer.- El Sr. GUV és propietari d'una Borda tradicional de pedra (Borda X), reformada l'any 1999, ubicada a Les Bons parròquia d'Encamp.

Al maig del 2016, sense firmar cap document, ell i la Sra. CAA van acordar un contracte d'arrendament amb opció de compra.

La durada de l'arrendament es va fixar en 3 anys i el lloguer mensual en 1.200.-euros.

El preu de venda es va fixar en 550.000.-euros.

També van acordar una clàusula penal del 10% del preu i, en data 31-05-2016, la Sra. CAA va pagar l'import de 16.500.-euros representant 3% del preu. Les parts indiquen que aquest darrer import es va pagar en concepte d'acompte de la clàusula penal però en el seu correu del 09-01-2017, diu la Sra. CAA que el va pagar en concepte de paga i senyal (foli 69).

No es discuteix que és en data 04-07-2016 que se li va lliurar la possessió de la Borda a la Sra. CAA.

Sembla que aquesta darrera havia indicat que la seva intenció era finalitzar la compra als finals de l'any 2016 o principis de l'any 2017, moment previst per l'acabament de les obres.

Però, va aparèixer el litigi entre les parts quan la Sra. CAA va reprotxar al Sr. GUV la presència d'humitats en unes parets de la part semisoterrània.

Finalment per carta del 09-01-2017, la Sra. CAA va notificar al venedor que si no acceptava una resolució amistosa sense costes, o si no acceptava les seves noves condicions (entre elles l'allargament de dos anys del període d'arrendament, una rebaixa del preu fins a 500.000.- euros, l'autorització de realitzar les seves obres de reforma de tota la Borda i deduir els lloguers presents i futurs del preu de compra), demanaria la resolució del contracte.

Les parts no van arribar a cap entesa i és així que la Sra. CAA va introduir una acció redhibitòria.

Però el tribunal d'instància ha conclòs que la Sra. CAA era coneixedora de l'existència de les humitats, que no poden ser considerades com a vici ocult, i que a més no comportaven cap impediment a la finalitat recercada que no era altra que la d'habitatge.

Segon.- La part apel·lant considera que aquestes conclusions no són ajustades ni als fets ni a dret.

Argumenta que les condicions que la van impulsar a subscriure el contracte d'arrendament amb opció de compra, i que van ésser pactades per les parts, eren que la part arrendatària podria fer les obres de remodelació que pretenia fer tant bon punt rebés la possessió de l'habitatge ; que l'única condició que va posar la propietat era que se l'informés del projecte; que va acceptar la clàusula penal, i va abonar el primer acompte de la mateixa abans de rebre la possessió del bé, justament perquè la propietat va acceptar que es poguessin realitzar les obres de reforma que projectava pel valor de 250.000.-euros i que la propietat la va autoritzar a efectuar les obres de reforma, consistents entre altres, en transformar la planta semi soterrada en entrada, habitació amb bany i traster, conservant la pedra vista, i això de manera immediata; que l'única condició que la Propietat va fer constar a la realització de les obres de reforma era de tenir-ne coneixement abans de la realització del projecte ; que no es pot donar credibilitat a la confessió en judici de

l'adversa ni a les declaracions de la seva esposa, i que no és correcta la conclusió del tribunal que la finalitat de l'arrendament era per habitatge, principalment per la residència habitual de la compradora i que la propietat havia de donar el seu consentiment a les reformes que volgués efectuar la Sra. CAA.

Afegeix que tenia la voluntat de comprar i això fins a la darrera reunió mantinguda amb la propietat ; que el fet que la part adversa s'impliqués en la recerca de solucions per reduir el problema de les humitats perquè la recurrent pogués portar a terme el seu projecte de reforma, també acredita, que les obres eren unes de les condicions essencials del contracte i que una condició del seu consentiment era la realització de les obres de reforma que preveia i, que no es van poder portar a terme per la detecció de les humitats a la planta semisoterrada, que ha de ser considerat com vici ocult que vicia el seu consentiment.

Sosté que si bé la resta de l'habitatge era habitable, aquesta no era la condició del consentiment de la Sra. CAA, i que si va donar el seu consentiment a un contracte que contenia pactes "lleonins" era perquè el propietari per la seva banda va consentir a la realització d'unes obres que implicaven, entre altres, l'engrandiment de les habitacions de la primera planta totes amb el seu bany, i sobretot d'una habitació amb bany a la planta semisoterrada, i la realització d'una entrada allà on l'altra part anomena "garatge" que en realitat no és més que l'estable original i on degut a l'accés dificultós mai aparcaven el cotxe.

Defèn que l'altra condició del seu consentiment era perquè la Borda presentava en la planta semisoterrada la pedra original i, el seu encant és el que la va atreure i impulsar-la a optar per aquesta unitat immobiliària, i que davant la reticència de l'adversa a procedir a la contenció de les humitats de manera efectiva i respectant la voluntat de mantenir la pedra antiga, ella no podia acceptar les solucions de reparació de les humitats proposades per la propietat, més econòmiques, però menys efectives i que ocultaven la pedra antiga, que sinó hagués anat a buscar una casa de nova construcció, amb menys problemes d'accés i de veïnatge.

D'altra banda, afirma que els treballs de reforma projectats no es van poder realitzar per les greus humitats existents i que no és cert que en coneixia l'existència i el seu abast, abans de prendre possessió de la Borda ; que fins aquella data la propietat havia ocupat la Borda, i la paret principal de la planta semisoterrada quedava totalment dissimulada per un prestatge de grans dimensions, que ocultava les humitats ; que són els professionals que van visitar que la van alertar de les greus humitats que afecten a la planta semisoterrada, i que no havien pogut ser visualitzades en les visites anteriors ; que la sentència interpreta de manera errada les manifestacions del Sr. PG i que el testimoni no va poder apreciar l'abast de les humitats ; que és cert que ella havia pogut constatar que una de les parets de la bugaderia presentava una taca d'humitat però el propietari havia indicat que això provenia del fet que la veïna no netejava la secla que tocava amb la paret de la Borda i que si aquesta es netejava el problema quedaria resolt, però aquesta humitat era mínima i de cap manera comprometia el projecte de reforma com les humitats que finalment van ser posades en evidència ; que existeix engany per part de la propietat i que la sentència s'equivoca quan diu que les humitats eren visibles.

Conclou que davant el refús de la part adversa d'adequar la Borda a les condicions inicialment pactades, atenent al vici ocult posat en evidència quan ella ha rebut les claus de la Borda, no li restava altra opció que instar, el present procediment, i retornar les claus de la Borda.

Tercer.- Però considerem que la valoració de les proves pel tribunal d'instància és correcta i compartim les conseqüències jurídiques que en ha tret.

Si bé insisteix ara sobre nocions relatives al consentiment, no obstant això i com ho hem precisat abans, l'acció que exerceix la Sra. CAA és una acció de sanejament per vicis ocults configurada com a "*actio redhibitòria*" per tal d'obtenir la resolució i no pas com a "*actio quanti minoris*" o

estimatòria per tal d'obtenir la disminució del preu a proporció a la importància i transcendència del defecte invocat .

Al respecte, aquesta Sala va jutjar que *“aquella persona que adquireix un bé afectat per un defecte greu i que no pot ser detectat per un profà en la matèria en el moment de la compra pot decantar-se per exercitar l'acció de sanejament per vicis ocults o demanar l'anul·labilitat del contracte per haver sofert el venedor un vici del consentiment, com és l'error, o fins i tot demanar la resolució del contracte per haver-li lliurat un aliud pro alio, és a dir una cosa totalment diferent a la que va ser objecte del contracte i no idònia per les finalitats que es cercaven.”* (TSJA Sentència del 23 d'octubre de 2008).

Aquesta acció redhibitòria (Digest 21,1,21, coneguda com a acció edilícia, *de aedilicio edicto et redhibitione et quanti minoris*), correspon a l'obligació del venedor de sanejar els vicis ocults de la cosa venuda, amb independència del fet de si els coneixia o no, ja que el fonament essencial és la necessitat de restablir l'equilibri econòmic entre les parts que es va trobar trencat per la *deceptio* experimentada pel comprador com a conseqüència directa del defecte inherent a la cosa.

Els requisits pel seu triomf són que el comprador provi, d'una part, que els vicis són ocults per una persona mínimament diligent que no els coneixia i no els podia detectar tenint en compte la naturalesa de la cosa, el caràcter patent del defecte i els coneixements tècnics del comprador, i d'altra part, que aquets vicis tenen una entitat suficient com per alterar la destinació de la cosa comprada.

Quart.- En el present cas, el Sr. GUV no ha negat en cap moment aquestes humitats, i sobre el seu caràcter ocult, en el decurs de la inspecció ocular la Sra. Batlle va poder mencionar d'una part que les mateixes s'observen a simple vista, com això ressurts de les fotos adjuntes, i d'altra part que la primera i la segona planta destinades a habitatge no queden afectades.

Això va ser confirmat per l'informe del perit judicial en el qual dites humitats queden clarament exposades, indicant que són especialment visibles, i confirmant llur localització a la part semisoterrània a l'exclusió de la part habitada que manté unes condicions d'habitabilitat correctes i adequades per a l'habitatge.

El perit indica que no afecten de manera significativa la vida útil de l'edifici però obliguen a un major manteniment dels acabats.

Dels informes tècnics obrant en autes ressort que es tracta d'humitats per capillaritat comunes en aquest tipus de construccions antigues i que no solien constituir un problema tota vegada que les parts soterrànies o semisoterrànies no servien per l'habitatge sinó com a zona de magatzem, traster o celler i fins i tot abans pels animals.

Queda establert que la Sra. CAA va visitar la Borda en varies ocasions i com a mínim el 03-02-2015, el 09-06-2016 amb l'interiorista encarregat del projecte de remodelació, i una altra vegada amb el Sr. PG.

També queda acreditat que en el decurs d'una de les visites les parts van evocar la qüestió de les humitats de la part soterrània encara que fos només en relació a les de la bugaderia. Però, cap element objectiu permet concloure que existís un engany per part del propietari que hauria voluntàriament assenyalat les humitats de la bugaderia i hauria dissimulat les altres.

Pel que fa a les manifestacions del Sr. PG, no se'ls hi pot donar la interpretació limitada que li vol donar la part recurrent.

En efecte, aquest senyor és el tècnic que al 2013 va certificar la habitabilitat de la Borda després de la seva inspecció que s'ha de presumir íntegra i exhaustiva. Ara bé, ha manifestat que també la va visitar al final de la primavera del 2016 (és a dir a un moment on la terra és plena de l'aigua del desglaç de la neu i les humitats importants), amb la Sra. CAA i a requeriment de la mateixa, i que van poder apreciar les humitats en dues de les parets de la planta semisoterrada. Va precisar que la humitat prové segurament de la mateixa font d'humitat que és la

roca. Si bé va precisar que al moment de la visita el Sr. GUV encara vivia en la casa i que havia diferents béns del mateix “al garatge”, en cap moment indica que les humitats no eren visibles per culpa de la presència d'aquells bens.

Per tant, no es pot concloure que la Sra. CAA només s'hauria pogut donar compte d'unes humitats limitades en una paret, sinó que, malgrat la presència de prestatges, va poder constatar la presència i l'abast de les humitats litigioses abans de prendre possessió de la Borda.

Una altra cosa és que no va poder dur a terme el seu projecte immobiliari pel fet que la subsanació de les humitats comporta un cost massa elevat per poder mantenir el cost global de l'operació que tenia prevista.

Cinquè.- Pel que fa a l'entitat del vici invocat en relació a la destinació de la cosa, ens troben en el cas particular d'un contracte complex, és a dir un contracte d'arrendament a l'interior del qual s'obre la possibilitat per l'arrendatari de comprar el bé arrendat.

Això podria explicar que existeix certa confusió en autes sobre la qüestió de la destinació de la cosa ja que no només s'ha discutit de la destinació natural o normal de la cosa comprada, és a dir la d'habitatge al tractar-se d'una casa unifamiliar que es lloga o es ven perquè hi visqui una família, sinó també de la destinació especial que les parts haurien pactat, és a dir la d'explotar-hi una casa rural.

Ara bé, és important precisar que el defecte que fonamenta l'acció redhibitòria no és el defecte que fa la cosa inútil per a qualsevol ús sinó aquell especial al qual el comprador la destina o es proposava destinar-la. Això pot correspondre a la utilitat natural o normal de la cosa o a una destinació pròpia al comprador, però en aquest darrer cas s'ha de fer la precisió cabdal que no es pot deixar a l'arbitrarietat del comprador la

determinació d'aquest fet i, per tant, recau sobre ell l'obligació d'aportar la prova que la cosa es va comprar per la finalitat especial que invoca.

En el present cas, i en primer lloc pel que fa a aquest darrer aspecte de les coses, res permet afirmar que una de les condicions essencials per a pactar aquest contracte d'arrendament amb opció de compra era la possibilitat de poder dur a terme les obres de reforma en casa rural que la Sra. CAA tenia projectades, ni tampoc la viabilitat d'un negoci de turisme rural explotant com a mínim 4 habitacions, una d'elles en la part semisoterrània que fins ara no havia servit mai per habitatge.

Al respecte, s'ha de posar de relleu que existeix certa forma de contradicció en les manifestacions de la part agent, ja que en els seus escrits rectors insistia en el fet que la casa és destinada a habitatge i que volia fer-ne la seva llar principal i que la destinació a casa rural era accessòria (folis 134 i 136) :

“És cert que tenia previst efectuar unes obres de reforma de la vivenda, però aquestes eren essencialment per adequar-la al meu gust, independentment del fet que hagués valorat incloure en la unitat immobiliària de constant referència una casa rural (...). Les meves intencions eren abastament conegudes per l'adversa, des d'un inici des d'abans i tot de concloure el tracte al mes de maig del 2016, havent fet part del meu projecte de reforma de la casa per poder obtenir unes habitacions més espaioses i un conjunt més modern tot i fent ressaltar la part antiga. La possibilitat d'incloure en l'habitatge una casa rural, era únicament això: una possibilitat, però en cap moment es van condicionar les obres de reforma que, reiterem, es feien essencialment per adequar la casa a les meves expectatives, a aquest fet”.

El fet que el propietari també va buscar i proposar una solució tècnica a les humitats no es pot interpretar en contra d'ell en el sentit de que això significaria que les parts haurien pactat la realització de les obres de reforma en casa rural com una condició essencial del contracte.

Potser l'arrendatària tenia aquell projecte de casa rural i en va informar de manera general el propietari però no existeixen elements per concloure

que les parts haurien acordat que la possibilitat de dur a terme el projecte de reforma en les condicions precises volgudes per la Sra. CAA tal com formalitzat en el projecte de “Y” seria una component de la destinació del bé venut.

De totes maneres, queda clar que si les obres de remodelació en casa rural s'havien de dur a terme durant el temps de l'arrendament, era imprescindible l'acord previ del propietari al projecte concret en qüestió i no simplement un acord de principi, i que per tant, el canvi en casa rural integrant la part soterrània no podia, al moment del contracte i de la presa de possessió, constituir una destinació de la casa.

En segon lloc, pel que fa a la destinació inherent a la cosa, dita casa té com a destinació normal i natural l'habitatge i apareix que, malgrat les humitats de la part semisoterrània, la Sra. CAA i la seva família hi podien viure, essent finalment sense justificació la seva decisió de no mudar-se.

D'altra banda, i en tercer lloc, no cal perdre de vista que el perit judicial sosté que en tot cas el projecte de “Y” no era viable per d'altres raons que les humitats, entre elles el fet que la veranda i la terrassa en planta sotacoberta haurien infringit les disposicions reglamentàries en particular sobre patrimoni cultural.

A més a més, el pèrit diu que la solució a les humitats que la Sra. CAA considera com l'única viable (intervenció per l'exterior), i el refús de la qual per part de la propietat va provocar la seva retirada final del projecte i de la compra, era “*fantasiosa*”.

Per tant, no queda establert que la presència de les humitats feia inútil la Borda per a la destinació que tenia, ni que justificaven per si soles la decisió de no comprar.

Així les coses, les condicions de l'acció redhibitòria no queden reunides i és a la Sra. CAA que cal imputar la responsabilitat de la resolució del

contracte, responsabilitat de la qual el tribunal ha extret les conclusions jurídiques lògiques.

Per tot l'exposat, escau confirmar íntegrament la sentència.

Sisè.- La desestimació del recurs comporta la imposició de les costes judicials d'aquesta alçada a la part recurrent vençuda (arg. Codi 7,51)

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, ha pres la següent

DECISIÓ

Primer.- Desestimar el recurs presentat per la Sra. CAA, en contra de la sentència del Tribunal de Batlles del 03-04-2019 que confirmem íntegrament ;

Segon.- Imposar a la Sra. CAA, les costes judicials d'aquesta segona instància.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

Així per aquesta nostra resolució, de la qual en serà tramés testimoni a la Batllia, per al seu coneixement i als efectes escaients, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-