

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.- El Sr. L.R.M. i la Sra. C.R.M. varen presentar davant de l'Hble. Batllia demanda a tramitar pel procediment ordinari contra la societat T. SL, en la qual interessava que en el seu dia es dictés sentència que condemnés la societat defenent : 1) al compliment de la promesa irrevocable de compravenda de data 29 de gener del 2003 i addenda de 24 de maig del 2004, en el sentit de condemnar a la societat T. SL a atorgar escriptura pública de compravenda a favor dels demandants davant del Notari Sr. J.E.C. o, en el seu defecte, que l'Hble. Batllia escripturi en substitució de la part demandada, fent entrega i lliurant la possessió als Srs. L.R.M. - C.R.M., de les unitats immobiliàries que consten en la promesa irrevocable de compravenda signada entre les parts; 2) a complir amb el contracte de promesa de compravenda signat el dia 29 de gener del 2003 i addenda de 24 de maig del 2004, declarant que esta obligada a entregar les unitats immobiliàries promeses, d'acord amb el que es va pactar al citat contracte i addenda, memòria de qualitat i plànols, condemnant-la a realitzar totes les obres i reparacions necessàries, per a que tant aquestes com els elements comuns, s'entreguin com es va convindre, i pel cas de no voler o poder fer les citades

obres i reparacions, o en el supòsit de fer-les de forma defectuosa, que es descompti del preu total convingut al pacte primer de la citada promesa de compravenda, el montant del cost econòmic i dels danys i perjudicis que suposaria dur a terme per aquesta part, les eventuais reparacions i mancances sofertes, que a criteri d'aquesta part s'haurien d'avaluar en període d'execució de sentència; 3) al pagament dels danys i perjudicis econòmics i morals ocasionats, consistent en el pagament de 1.200 € mensuals, o la quantitat que es consideri més ajustada a dret, des de la data pactada d'entrega, fins a l'entrega efectiva de les unitats immobiliàries, objecte de la referenciada promesa de compravenda.

II.- La societat T. SL es va oposar a totes les pretensions de la part agent contestant que no ha existit cap mena d'incompliment per part seva, sinó una causa de força major que va fer impossible que la part venedora pogués donar compliment al compromís de data 24 de maig del 2004; que les unitats immobiliàries objecte de la promesa de compravenda no tenen cap defecte, patologia o qualitats diferents en els elements instal·lats; que els agents han incomplert l'obligació d'atorgar l'escriptura pública de compravenda definitiva, i que aquesta part no ha incomplert cap termini de lliurament; que qui ha incomplert el contracte es precisament la part agent i per tant es impossible que aquesta societat pugui ésser condemnada a indemnitzar uns suposats danys i perjudicis que, en tot cas, són conseqüència de l'actuació de la pròpia part agent. La societat T. SL va formular igualment una demanda reconvençional en la qual interessava que : es declari que el contracte de promesa de compravenda de data 29 de gener del 2003, així com el conveni complementari de data 24 de maig del 2004, han quedat resolts o rescindits i que la societat T. SL pot guardar la quantitat de 8.113,66 € en concepte d'indemnització pactada alçadament, i ha de reemborsar als agents la quantitat de 154.159,60 €; o subsidiàriament, que es condemni l'adversa a pagar-li la quantitat de 108.182,18 € més els interessos calculats al tipus pactat al pacte setè del contracte de promesa de compravenda de data 29 de gener de 2003, des del dia 27 de juliol del 2004 fins el dia que paguin la referida quantitat; subsidiàriament, els interessos calculats al tipus legal.

III.- Per sentència de data 17 de setembre del 2007, l'Hble. Tribunal de Batlles, secció civil, estimant la demanda dels agents i desestimant la reconvençional de la defenent, va condemnar la societat T. SL a: 1) atorgar escriptura pública de compravenda a favor dels demandants davant del notari J.E.C. i a donar-los la possessió del pis o apartament planta 3a porta 2a de l'edifici C del conjunt PANORAMIC D'ESCALDES, una plaça d'aparcament assenyalada amb el núm. 31 a la planta garatge del mateix edifici i un traster assenyalat amb el núm. T-05C, situat també a la planta garatge d'acord amb els termes dels contractes d'autes, en el termini màxim de 2 mesos a comptar de la data de fermesa de la present resolució, amb el benentès que en la data en que es celebri el corresponent instrument públic, els agents hauran de satisfer a la societat defenent la quantitat que en l'actualitat queda pendent de pagament d'acord amb allò pactat; 2) efectuar a les seves costes i de forma prèvia a l'atorgament de l'escriptura de compravenda referida en l'apartat anterior, tots aquells treballs que apareixen relacionats en la pericial realitzada pel Sr. F.V. (folis 2644 i 2645), fent els advertiments a la societat defenent que cas de no realitzar els esmentats treballs en el termini assenyalat els mateixos seran avaluats i realitzats en període d'execució de sentència, 3) satisfer als agents l'import de 1.200 € mensuals des del dia 15 d'agost del 2004 i fins a la data d'entrega efectiva de la possessió dels immobles d'autes; 4) satisfer les costes processals ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador a acreditar en període d'execució de sentència.

IV.- Contra aquesta resolució la societat T. SL ha interposat recurs d'apel·lació.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN.

FONAMENTS DE DRET

I.- La part que recorre discrepa de l'apartat tercer de la part dispositiva de la sentència impugnada, atès que no és cert que a conseqüència dels fets objecte d'examen en el present litigi, els defenents s'hagin vist

obligats a llogar un pis i una plaça d'aparcament a la Seu d'Urgell. Manifesta la societat T. SL que és clar que els dos únics rebuts aportats en autes pels demandants, no poden constituir base per atorgar als actors una indemnització corresponent al pretès arrendament d'una vivenda, tota vegada que la unitat immobiliària a la qual aquells rebuts fan referència correspon amb evidència al despatx professional del Sr. L.R.M., ocupat ja amb anterioritat a la formalització del contracte de promesa de compravenda, i que a més a més, els demandants disposen d'una vivenda de la seva propietat i que constitueix el seu domicili a la Seu d'Urgell.

II.- És pacífic que el dia 29 de gener del 2003 el Sr. L.R.M. i la Sra. C.R.M. varen firmar amb la societat T. SL una promesa irrevocable de compravenda d'un pis, d'una plaça d'aparcament i d'un traster de l'edifici Panoràmic d'Escaldes mitjançant un preu global de 270.455,55 €, del qual els compradors en varen satisfer el 60%; que arribat al mes de febrer del 2004, data convinguda en el contracte per l'entrega de les unitats immobiliàries, la societat T. SL no ha pogut lliurar les mateixes; que les parts varen signar el dia 24 de maig un addenda al contracte inicial segons el qual fou convingut que l'entrega de les unitats immobiliàries es faria el dia 15 d'agost del 2004, i que per tal de compensar qualsevol dany i perjudici que la part compradora hagués pogut patir com a conseqüència del retard, la societat venedora es faria càrrec dels honoraris del notari que autoritzi l'escriptura de compravenda i realitzaria diverses modificacions al projecte inicial sense cost addicional; que al mes de juliol es varen produir dificultats entre les parts, degudes a queixes relacionades a defectes, mancances, i patologies a les unitats immobiliàries al·legats pels compradors, de tal manera que no s'ha pogut atorgar l'escriptura pública de compravenda; que els Srs. L.R.M. i C.R.M. varen iniciar la present acció judicial que va donar lloc a la resolució apel·lada. En tràmit d'apel·lació només queda a resoldre la problemàtica relacionada a la reclamació per danys i perjudicis formulada pels Srs. L.R.M. i C.R.M. contra la societat T. SL.

III.- En el seu escrit de demanda el Sr. L.R.M. i la Sra. C.R.M. sol·liciten la condemna de la societat T. SL a pagar-los l'import de 1.200 € mensual en concepte

d'indemnització dels danys i perjudicis econòmics i morals derivats: del pagament del lloguer d'un pis i d'una plaça d'aparcament pels mesos d'agost, setembre, octubre i novembre del 2004; de les despeses de carburant i desgast de vehicle consecutius als desplaçament de la Sra. C.R.M., des de la Seu d'Urgell fins al seu lloc de treball a Escaldes; de la pèrdua de la plaça reservada a la guarderia d'Escaldes per a la seva filla; del possible increment del cost del transport dels mobles; de les pèrdues de temps innecessàries degudes al trasllat del despatx professional del Sr. L.R.M. durant el mes d'agost; de gestions innecessàries i despeses d'enviament de correus; de mal estar i frustració per discussions i enfrontaments innecessàries; de les conseqüències de les obres a realitzar. La part recurrent només critica en el seu escrit d'apel·lació, el perjudici econòmic derivat del pagament dels lloguers pels Srs. L.R.M. i C.R.M. durant els mesos d'agost, setembre, octubre i novembre del 2004.

IV.- Resulta de les pròpies declaracions de la part recorreguda en el seu escrit de conclusió en tràmit d'apel·lació, que els Srs. L.R.M. i C.R.M. tenen un pis en propietaris radicat a la Seu d'Urgell on vivent, i que el Sr. L.R.M. tenia previst ubicar en aquest pis el seu despatx professional, una vegada li fos lliurat el pis litigiós d'Escaldes; per tant el perjudici de lloguer es troba limitat al cost de l'arrendament del despatx del Sr. L.R.M.. Dit això, les unitats immobiliàries litigioses venudes corresponen a una vivenda i no a un despatx; per tant el perjudici sofert pel Sr. L.R.M. per haver continuat una conseqüència indirecta del retard del lliurament del pis d'antes i no pot ésser valorat en la seva integritat.

Pel que fa als altres conceptes de danys i perjudicis al·legats pels Srs. L.R.M. i C.R.M. es tracta d'un perjudici moral i de molèsties accessòries, que encara que siguin certes, són de poca transcendència. En conseqüència, tenint en compte de tots aquests elements, resulta just, equitatiu i ajustat als fets d'antes, fixar l'indemnització derivada de la falta d'entrega de les unitats mobiliàries en el termini convingut, a l'import de 200 € mensuals fins a la data d'entrega efectiva de la possessió de les referides unitats immobiliàries.

V.- L'estimació parcial del recurs de la societat TBL SL determina no fer especial imposició de les costes de segona instància.

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

Estimar en part el recurs de la societat T. SL;

Reformar la sentència de l'Hble. Tribunal de Batlles, de data 17 de setembre del 2007 en el sentit de modificar-ne la part dispositiva tercera de la manera següent : satisfer als agents l'import de 200 € mensuals des del dia 15 d'agost del 2004 i fins a la data d'entrega efectiva de la possessió dels immobles d'autes;

Confirmar-la per la resta de les seves disposicions; sense fer especial condemna en costes de segona instància.

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.-