

SENTÈNCIA de 13 de novembre de 2003

Resolució del contractes bilaterals per incompliment d'una de les parts: requisits.- Valoració de la prova

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 Sra. Simone M.L. va formular demanda, de data 18-7-2001, contra els Srs. Bernard E. i Christine V. en la qual sol·licitava la resolució del conveni de 15 de novembre de 1996 i es condemnés als demandats a retornar el pis primer A de l'edifici Torre Valentina i el garatge núm. 4 i que indemnitzessin a l'agent per l'ocupació indeguda dels immobles i amb imposició de les costes processals.

Els Srs. Bernard E. i Christine V. van presentar escrit, de data 26-9-2001, en virtut del qual s'oposaven a la demanda i sol·licitaven la desestimació de la mateixa, amb imposició de les costes del procés a la part agent.

II.- L'Honorable Tribunal de Batlles va dictar sentència, de data 10-6-2003, que establia el que segueix: "DECIDEIX: Que ha de desestimar i desestima la demanda interposada per la Sra. Simone M.L. contra els Srs. Bernard E. i Christine V., absolut aquests darrers de les pretensions de l'actora, i condemnant l'agent a pagar la totalitat de les costes processals causades, inclosos els honoraris d'advocat i procurador de la part demandada, a acreditar en període d'execució de sentència".

III.- La representació processal de la part agent va interposar recurs d'apel·lació contra la sentència d'instància dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles i va presentar el seu escrit de conclusions, de data 4-9-2003, on exposava els arguments que justificaven, al seu parer, la revocació de la sentència. Per el contrari, la part defenent va formular escrit de contesta a les conclusions, de data 26-9-2003, segons el qual demanava la confirmació de la sentència i la imposició de les costes a la part recurrent.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- La part agent, ara recurrent, estima que la sentència dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles valora la prova d'un forma totalment inacceptable, considera provats fets al·legats pels defenents i es justifica l'incompliment dels demandats en un pretès incompliment de la actora, Sra. Simone M.L., envers la Sra. E., que mai ha formulat cap mena de reclamació. En aquest sentit, afirma que dels pagaments fraccionats només s'han abonat 431.389 FB, quan el total que s'havia de satisfer era de 570.000 i que el primer de juliol de 1998 tampoc es va satisfer la resta del preu ajornat. Per consegüent, s'ha incomplert de forma total el compromís de venda de 15-10-1996. Afegeix la recurrent que la part agent va intentar que els demandats complissin amb les seves obligacions, però que aquests es van negar amb excuses vanes, sense que s'hagi provat que la Sra. Simone M.L. fos requerida per atorgar l'escriptura pública de venda. En definitiva, ni la prova testifical del Sr. Quintana i de la Sra. E., ni la pericial del Sr. P.S. avalen la tesi de la part demandant, a la vegada que sosté que les al·legacions de la defenent de que existeix una manca de liquidació de la Sra. Simone M.L. a la Sra. E. no afecten en res als tractes de les parts litigants.

La resolució d'aquest recurs d'apel·lació exigeix determinar amb precisió, segons aquesta Sala, quins han estat els fets provats per les parts al llarg del procés. Així, resta acreditat que les parts litigants van portar a terme, en data 15-10-1996, un contracte de promesa de compra-venda, segons el qual s'establí que el preu global per la compra de l'apartament situat al primer pis A i la plaça d'aparcament núm. 4 era de 2.925.000 FB. Es determinava també que el mode de pagament seria el següent: des de l'1 de desembre de 1996 fins el 30 de juny de 1998, la part demandada satisfaria la quantitat de 30.000 FB mensuals i que el dia 1 de juliol de 1998, o en una data anterior, la diferència entre el preu global i el total dels pagaments mensuals, amb un interès del 6%. I en el pacte tercer es preveia que la forma de pagament s'havia convingut així perquè en el moment de la signatura del contracte no era possible atorgar escriptura pública i que si, en data 1 de juliol de 1998, no s'havien superat aquests inconvenients administratius, la part compradora podia deslligar-se del contracte. A més, es contemplava al pacte sisè, que com que la Sra. Simone M.L. havia adquirit

per compra-venda de la Sra. E., se li havia de comunicar a aquesta la subrogació en els seus drets com a part compradora, dels Srs. E.-V. i que la Sra. Simone M.L. hauria de demanar a la Sra. E. que atorgués escriptura pública a favor dels demandats.

També esdevé un fet provat que els demandats van efectuar els pagaments mensuals des de desembre de 1996 fins el mes de març de 1998 i que el Lletrat de la part actora li dirigí una carta, de data 28 d'abril de 1998, en la que es manifestava la voluntat de la seva client de resoldre la relació contractual que lligava a les parts ara litigants, fonamentant-se en l'impagament de les sumes mensuals que els corresponien. El defenents van adreçar un fax de data 29 de juliol de 1998 al Lletrat de la part agent on indicaven que volien regularitzar la compra de l'apartament i que calia que trobar hora amb el notari, a la vegada que seria necessària la presència de la Sra. E. Per cartes de 5 d'agost i de 14 d'octubre de 1999 el Lletrat de la part agent confirmava la seva decisió de resoldre i ho fonamentava en l'incompliment dels pagaments mensuals, que estenia fins a les dates de les cartes i perquè no s'havia abonat el dia 1 de juliol de 1998 la resta del preu de la compra.

II.- De conformitat amb els fets anteriorment establerts, s'ha d'analitzar la viabilitat de la pretensió de resolució contractual que insta la part actora. Així, en data 28 d'abril de 1998, quan es deuen dos mesos de pagaments mensuals, ja manifesta la seva decisió de resoldre el contracte que vincula a les parts i aquesta decisió es manté en escrits posteriors per entendre que no s'han complert amb els pagaments mensuals i perquè no s'ha abonat el ròssec que restava en data 1 de juliol de 1998. La resolució de la viabilitat o no de la pretensió de resolució exigeix diferenciar els dos fonaments diversos que empra la part agent per a justificar la seva pretensió. En un primer moment, abril de 1998, entén que s'ha incomplert amb els pagaments i segons la documental que existeix a les actuacions, s'ha d'entendre que aquest incompliment només es podia deure als mesos de març i abril i que només en les cartes posteriors es ratifica la decisió de resoldre i, per tant, les quantitats a abonar i pendents de pagament serien de març a juny de 1998. Cal, aleshores, constatar que no ens trobem davant d'un incompliment absolut de les obligacions de la part defenent, sinó només d'un incompliment parcial i correspon analitzar si aquest incompliment, d'acord amb el context i circumstàncies en què es troben les parts pot justificar una mesura de tanta gravetat com la pretensió resolutòria. Doncs bé, en el cas que ens ocupa i traslladant aquí les asseveracions que aquest Tribunal Superior ha tingut ocasió d'establir en

altres supòsits on s'analitzava si l'incompliment d'una de les parts podia justificar la negativa a complir per l'altra part, es va assenyalar només serà viable quan **"la violació sigui suficientment important perquè el contracte quedi ineficaç"** (STSJA de 25-2-1999 i STSJA de 22-6-2000). Segons aquestes consideracions es pot sustentar que en el mes d'abril de 1998 només s'adeutaven dos mesos (inclòs el d'abril), mentre que s'havien pagat les quantitats de desembre de 1996 a març de 1998 i que aquesta falta de compliment parcial no es pot entendre com de la suficient entitat o rellevància per a justificar una pretensió de tanta transcendència com l'acció resolutòria del contracte, sens perjudici que es podia haver instat el compliment per la part agent.

En segon terme, no es poden acollir els arguments de la part agent que es devien els pagaments mensuals a partir de juny de 1998 i que això motivava també la resolució i no es pot atendre perquè en el contracte abans esmentat, de 15-10-1996, clarament s'establia que els pagaments mensuals durarien fins el juny de 1998 o una data anterior; data en la qual s'havia d'atorgar l'escriptura pública de compra-venda a favor de la part defenent. Per consegüent, no es pot considerar obligada la part agent a l'abonament de pagaments mensuals amb posterioritat a juny de 1998, tota vegada que el dia 1 de juliol de 1998 és la data fixada pel pagament de la resta del preu i de l'atorgament de l'escriptura pública de compra-venda.

III.- Establert que, a judici d'aquesta Sala, la manca de pagament de les mensualitats abans referides permetria, com a incompliment parcial, demanar el compliment del contracte i només quan es manifestés una voluntat contrària al compliment del mateix o l'incompliment parcial tingués una entitat o rellevància que ho justificués s'admetria l'exercici de l'acció resolutòria, correspon ara analitzar l'altre argument en el qual la part agent fonamenta la viabilitat de la seva pretensió resolutòria: l'impagament del ròssec derivat de la diferència del preu total i les quantitats abonades el dia 1 de juliol de 1998.

Ja s'ha vist com no es preveia contractualment l'abonament de pagaments mensuals a partir del mes de juny de 1998, per la qual cosa no es pot justificar en aquests la pretensió de resolució, atès que no podia incomplir-se allò al que no s'havia obligat la part defenent. I respecte del pagament del ròssec en data 1 de juliol de 1998, la part agent ho entén com un pagament automàtic que s'havia de produir en aquesta data, amb independència de qualsevol altra circumstància. Però si s'examina el contracte de 15-10-1996 resulta que les parts van pactar (pactes tercer i sisè) que no es podia escripturar en aquest moment i que

per això es va establir aquest sistema de pagament i que si els inconvenients administratius per a atorgar l'escriptura persistien en data 1 de juliol de 1998, la part compradora podria desvincular-se del contracte. A més, s'establí que era la part venedora la que havia de comunicar la subrogació en la posició de part compradora dels avui recorreguts i que corresponia a la Sra. Simone M.L. demanar a la Sra. E. l'atorgament d'escriptura pública a favor dels defenents. I és segons aquestes previsions contractuals que s'ha de refusar la pretensió de la part recurrent. En efecte, consta provat que la part defenent el mes de juliol de 1998 va requerir al Lletrat de la part agent per tal de trobar hora al Notari i escripturar al seu favor l'apartament, tot indicant-li que calia la presència de la Sra. E. per l'atorgament d'escriptura pública. També s'ha provat que els defenents van sol·licitar i obtenir un préstec per l'abonament de l'import que restava, per la qual cosa van taxar el pis que ocupaven, però com indica el Director de la Sucursal, Sr. Quintana, aquest no es va finalment consumir per problemes en l'atorgament d'escriptura pública. Així mateix, com que s'ha provat també que en la data en la qual s'havia de portar a terme l'operació els estrangers no podien adquirir unitats immobiliàries en l'edifici Torre Valentina, perquè encara no comptava amb les autoritzacions administratives (foli 130), els defenents van promoure l'emancipació de la seva filla, de nacionalitat andorrana, per així salvar aquest escull, com així ho assevera la testimoni Sra. E. (foli 123). En conclusió, no es tracta de meres al·legacions de part orfes de prova, com sosté l'apel·lant, sinó que els aspectes acreditats proven que els defenents tenien una clara voluntat de complir amb els compromisos assolits i que es derivaven del contracte de 15-10-1996. Per el contrari, la part agent era qui es trobava obligada a requerir a la Sra. E. per l'atorgament d'escriptura pública a favor dels defenents i solucionar els obstacles que li fossin imputables per aconseguir l'atorgament d'escriptura pública a favor dels demandats. I aquesta actuació no la va portar a terme, perquè del material probatori resulta que no es va desplegar cap activitat per permetre l'atorgament d'escriptura, al qual anava lligat el pagament del preu restant, i, fins i tot, la Sra. E., que era qui havia d'intervenir com a venedora, afirma (foli 123) que no s'atorgaria l'escriptura fins que la Sra. Simone M.L. no li satisfés part del preu de la venda que va atorgar al seu favor i que encara no havia estat liquidada. Per consegüent, esdevé imputable a la part agent el que no s'hagin esvaït els impediments per a poder atorgar l'escriptura pública de compra-venda i, per tant, el pagament de la quantitat restant del preu, que s'enllaçava segons el contracte amb aquest atorgament, no pot ésser

exigida per aquell que amb la seva actuació ha obstaculitzat el compliment de les previsions contractuals.

IV.- Les consideracions anteriors justifiquen que s'hagi de refusar el recurs d'apel·lació interposat per la part agent i això es tradueix, en matèria de costes processals, en la imposició al recurrent de les costes d'aquesta segona instància (Codi 7,51,5).

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 de la Sra. Simone M.L. contra la sentència, de data 10-6-2003, dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles i confirmem íntegrament la seva part dispositiva. S'escau imposar a la part recurrent les costes processals d'aquesta 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.-