

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 29 de maig 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.- Per escrit presentat el dia 6 de febrer del 2015, la representació processal de la societat A, SL va formular demanda, en reclamació de quantitat, contra el Sr. F.V.C. i el Sr. J.L.V.C., i va sol·licitar substancialment que en el seu dia es dicti sentència, que:

- declari la nul·litat del contracte de promesa de compravenda atorgat entre les parts el dia 5 de juliol del 2013;
- condemni a la part defenent a pagar la suma de 89.347,50.- euros;
- imposi a la part defenent la totalitat de les costes judicials ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador.

II.- Havent fixat finalment el dia 10 de juliol del 2014 per a celebrar el tràmit de contesta a la demanda, la representació processal del Sr. F.V.C. va presentar un escrit, mitjançant el quin va contestar la demanda formulada, i va formular ensems demanda reconvençional, i va sol·licitar que en el seu dia es dicti sentència que:

- desestimi íntegrament la demanda formulada i en cas que l'agent no s'apli a les pretensions adduïdes a la contesta a la demanda, que sigui condemnada al pagament de les costes judicials meritates;
- estimi la reconvenció formulada i declari la resolució del contracte de promesa de compravenda formalitzat el dia 5 de juliol del 2013 i la pèrdua per part de la societat A, SL de l'acompte lliurat en el seu dia;
- condemnar la societat A, SL a pagar la suma de 504.475.- euros, majorada dels interessos meritats des de la contesta a la demanda;
- la imposició a l'agent de les costes judicials i extrajudicials ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador i de perit si ni hagués.

En aquella mateixa data, la representació processal del Sr. J.L.V.C., va presentar un escrit, mitjançant el quin va contestar la demanda formulada i va sol·licitar que en el seu dia es dictés Sentència que de forma principal desestimés íntegrament la demanda formulada i condemnés la societat A, SL a pagar les costes judicials ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador, a acreditar en període d'execució de sentència.

III.- Els dies 12 de febrer i 5 de març del 2015, les parts van replicar i duplicar com esdevé acostumat.

IV.- La Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 16 de novembre del 2017 va decidir:

“Primer.- Desestimar la demanda formulada per la representació processal de la societat A, SL contra el Sr. F.V.C. i el Sr. J.L.V.C. i absoldre aquests darrers de les pretensions que s'hi contenen.

Segon.- Estimar de forma substancial la demanda reconvençional formulada per la representació processal del Sr. F.V.C. contra la societat A, SL, i:

- *declarar la resolució del contracte atorgat el dia 5 de juliol del 2013;*
- *declarar que per raó de l'efecte derivat de la declaració de la resolució contractual, el Sr. F.V.C. ha de retornar a la societat A, SL la suma de 89.347,50.-euros;*
- *condemnar a la societat A, SL a indemnitzar al Sr. F.V.C. per raó de l'incompliment culpós del contracte, en l'import que es determini en període d'execució de sentència, a través d'un complement d'informe realitzat per la perit judicial nomenada Sra. Z.N.B., i que correspongui al cost dels treballs encomanats per la societat A, SL i que hagin estat efectivament realitzats als habitatges planta baixa i àtic de l'edifici radicat al Carrer E número ** de la parròquia d'Escaldes-Engordany.*
- *Procedir a una compensació de sumes entre l'import de 89.347,50.- euros que ha de retornar el Sr. F.V.C. a la societat A, SL i la suma que es determini en període d'execució de sentència, i que correspongui al cost dels treballs encomanats per la societat A, SL i que hagin estat efectivament realitzats als habitatges planta baixa i àtic de l'edifici radicat al Carrer E número ** de la parròquia d'Escaldes-Engordany.*

Tercer.- *Fer imposició a la societat A, SL de les despeses judicials ocasionades, en la forma prevista al VIII. CONSIDERANT de la present resolució judicial."*

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la societat A S.L. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, sol·licita la seva revocació i que es declari nul el contracte de promesa de compravenda celebrat en data 5 de juliol del 2013, restituint a la seva mandant la suma de 89.347.50 euros, estimant, per tant, la seva demanda i desestimant la reconvenció formulada per l'adversa.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI.

FONAMENTS DE DRET

I.- No és objecte de debat en les presents actuacions que en data 5 de juliol del 2013 el Sr. J.L.V.C., actuant en nom propi i com avalador solidari

i en representació del Sr. F.V.C. va prometre vendre a la societat "A S.L.", de la qual la Sra. N.A.C. era administradora única (foli 3), els pisos situats a la planta segona, portes A i B, les places d'aparcament números 2, 3 i 4 situades a la planta -1, el traster número 4, situat a la planta soterrània -1, el pis situat a la planta baixa porta A, la plaça d'aparcament número 1, situada a la planta -1 i el traster número 1 ubicat a la planta soterrània -1, tots ells situats a l'edifici que estava en procés de construcció mitjançant l'empresa "Construccions X S.A." en una parcel·la de terreny situada a Escaldes-Engordany, en concret al carrer l'E número **, denominada "Era i Hort de Y", propietat del Sr. F.V.C. El preu fixat per aquesta compravenda va ser de 1.710.000 euros, dels quals la suma de 89.347,50 euros els va entregar "A S.L." en aquell moment, pactant-se que els posteriors pagaments es farien en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda el dia en què es lliuressin les unitats immobiliàries totalment acabades i establint-se com a condició resolutòria, entre altres, que les unitats immobiliàries s'haurien de trobar lliures de càrregues i gravàmens en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda, de tal manera que en aquell moment la part prometenent venedora hauria d'haver aconseguit l'aixecament de la hipoteca que gravava l'immoble (foli 31). D'altra part, encara que no consta cap document en aquest sentit, de les declaracions de les parts es dedueix que, posteriorment, la societat "A S.L." va prometre igualment comprar l'àtic situat en el citat immoble.

Consta igualment a les actuacions que en data 27 de novembre del 2013 l'advocada de la prometenent compradora va adreçar una carta al Sr. F.V.C. manifestant que els seus clients s'havien assabentat de l'existència de quatre embargaments vers la finca situada al carrer E número **, fet que la prometenent venedora li havia ocultat, raó per la qual sol·licitava que es procedís a declarar la nul·litat del contracte celebrat en data 5 de juliol del 2013 i se li restituïssin els 89.347,50 euros que havia pagat en aquell moment (foli 40) i, en no rebre la resposta que es sol·licitava, la representació processal de la societat "A S.L." va presentar la demanda que dóna origen al present procediment contra els Srs. F.V.C. i J.L.V.C.

sol·licitant que es condemnés als defenents al pagament de la suma de 89.347,50 euros, més la totalitat de les costes generades pel procediment.

En data 10 de juliol del 2014 la representació processal dels Sr. F.V.C. va contestar a la demanda, oposant-se a la mateixa amb l'argument de que la representant de la societat agent coneixia perfectament l'existència dels embargaments quan va subscriure el contracte de promesa de compravenda. Manifestava, a més a més, que aquests en res afectaven l'operació immobiliària que s'estava realitzant, ja que els Hbles. Batlles que coneixien dels afers en els quals s'havia travat embargament havien enviat un ofici a la Notària Sra. R.M.F. ordenant-li que es deixessin nuls i sense efecte els citats embargaments amb la condició de que es liquidés el deute en el moment de la signatura de l'escriptura definitiva de compravenda, raó per la qual no es complia la condició que s'establia en el pacte cinquè el contracte que recollia les condicions resolutòries establertes.

La representació processal del Sr. F.V.C. formulava al mateix temps reconvenció argumentant que la Sra. N.A.C., representant de "A S.L.", no es va presentar a la notaria de la Sra. R.M.F. el dia assenyalat per formalitzar la compravenda definitiva de les unitats immobiliàries que havia promès comprar, mentre que sí estava present un dels creditors del Sr. F.V.C. per recollir el xec corresponent al deute que havia comportat un dels embargaments preventius, raó per la qual sol·licitava que es desestimés íntegrament la demanda formulada contra el seu mandant imposant a l'agent les costes del procediment i s'estimés la seva demanda reconvenacional declarant la resolució del contracte signat entre les parts el dia 5 de juliol del 2013 i condemnant a la societat "A S.L." al pagament de la suma de 504.475 euros, import de les modificacions efectuades a instàncies de la defenent reconvenacional als habitatges que aquesta havia promès comprar, així com els interessos de la citada quantitat, més les costes del procediment.

En la mateixa data, el Sr. J.L.V.C. va contestar igualment a la demanda formulada contra ell oposant-se també a la mateixa.

II.- La Sentència objecte del present recurs va desestimar la demanda formulada per la representació processal de "A S.L." i va estimar substancialment la reconvenció formulada per la representació processal del Sr. F.V.C. contra la societat agent, declarant la resolució del contracte signat per les parts, condemnant al Sr. F.V.C. a retornar a "A S.L." la suma de 89.347,50 euros, condemnant a aquesta darrera a indemnitzar al primer amb l'import que es determinés en execució de Sentència en relació als cost dels treballs encomanats per la prometent compradora que haguessin estat efectivament realitzats a les unitats immobiliàries que "A S.L." havia promès comprar i procedir a compensar la suma resultant amb aquella que l'agent reconvenacional devia a l'agent principal, tot això amb imposició a l'agent principal de les costes de la seva demanda i també de les generades per la reconvenció plantejada contra ella.

Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la societat "A S.L." argumentant, en primer lloc, que procedeix declarar la nul·litat del contracte celebrat entre les parts, atès que la seva mandant desconeixia l'existència dels embargaments que afectaven la finca en la què s'estava construint l'immoble a on estaven situades les unitats immobiliàries que ella havia promès comprar, fet que quedava acreditat no sols per les seves manifestacions, sinó també per les dels Srs. J.L.V.C. i F.V.C., dels quals sols en va prendre coneixement el mes de novembre del 2013, ja que, si ho hagués sabut abans, mai s'hauria compromès a comprar-les però aquests arguments no es poden estimar.

III.- En efecte, no resulta clar si la Sra. N.A.C., administradora única de la societat "A S.L." (foli 39), coneixia, o no que la finca situada al carrer de l'E número ** de la vila d'Escaldes-Engordany estava gravada per quatre embargaments el dia en què es va celebrar el contracte de promesa de compravenda de data 5 de juliol del 2013, ni tampoc si en aquell moment existia aquest gravamen, però en el contracte es feia constar (foli 31 i ss) que la finca estava gravada amb una hipoteca a favor d'una entitat bancària del Principat, de tal manera que la prometent compradora havia de ser conscient que la manca de pagament del crèdit que aquesta assegurava

podia donar lloc a embargaments en el futur, encara que en aquell moment encara no s'hagués produït aquesta circumstància, ja que als diferents projectes de contracte que es van realitzar, se suposa que de comú acord entre les parts i aportats a les actuacions per la notària Sra. R.M.F. (folis 220 a 263), es destaca que els immobles es troben lliures d'embargaments (folis 227, 242v, 256v).

D'altra banda, dels correus electrònics que consten a les actuacions i que es van intercanviar l'advocat de "A S.L.", el Sr. M.J., i el Sr. J.L.V.C. es dedueix que el 10 de setembre del 2013 la Sra. N.A.C. li havia comunicat a aquest darrer que volia comprar també l'àtic de l'edifici (foli 168), que el dia 30 d'octubre del 2013 l'advocat de la Sra. N.A. ja tenia coneixement dels embargaments perquè el Sr. J.L.V.C. li havia notificat, manifestant aquest que ja li havia explicat a la seva clienta i proposant la data del 8 de novembre per signar l'escriptura (foli 170), que el dia 8 de novembre el Sr. M.J., advocat de la Sra. N.A., va manifestar que ja tenia enllestida la part jurídica del contracte i que la Sra. N.A. l'havia d'anar a veure per parlar del pagament (foli 164) i que el 19 de novembre del 2013 el Sr. J.L.V.C. i el Sr. M.J. tornen a parlar dels embargaments que gravaven la finca els quals s'aixecarien amb el preu a pagar per la Sra. N.A. (foli 163).

Per totes aquestes raons, considerem que la recurrent coneixia l'existència dels embargaments que gravaven la finca que havia promès adquirir, com a molt tard, el 30 d'octubre del 2013, perquè en aquella data el seu advocat ho sabia perquè havia rebut un correu amb aquesta informació, i, per tant, cal presumir que li va comunicar a la seva clienta i el Sr. J.L.V.C. manifestava en el citat correu que s'havia entrevistat amb la Sra. N.A. i tampoc es pot entendre que aquest senyor li comunicés aquesta dada a l'advocat de la prometent compradora i no a ella i, en aquestes circumstàncies la recurrent no sols estava disposada a signar l'escriptura de compravenda de les unitats immobiliàries que havia promès comprar, sinó que volia comprar també l'àtic de l'edifici, com es dedueix dels correus que es van intercanviar els Srs. M.J. i J.L.V.C. durant el mes de novembre en els que consta com objecte "N.A.C. (ATIC)" (Folis 163 a 169).

Finalment, del mateix correu sembla deduir-se que el tema dels embargaments ja s'havia tractat abans i, malgrat això, la Sra. N.A. continuava interessada en adquirir l'immoble, ja que escollia els materials que desitjava que s'instal·lessin a les unitats immobiliàries que havia promès adquirir (folis 121 i 129) i els dies 23 d'octubre i 19 de novembre del 2013 encara es van acordar tres projectes d'escriptura pública (folis 235 a 261), mentre que la recurrent sols va comunicar la seva voluntat de resoldre el contracte signat entre les parts el dia 27 de novembre d'aquell any.

IV.- En qualsevol cas, la recurrent afirma que va conèixer la seva existència el dia 27 de novembre del 2013, quan va comunicar a l'adversa la seva voluntat de resoldre el contracte, no obstant, del contracte signat entre les parts es deduïa que la finca estava gravada amb una hipoteca i que la part prometent venedora es comprometia a haver-la aixecat en la data d'atorgament de l'escriptura pública de compravenda. Per aquesta raó, no es pot afirmar que la part prometent compradora va ser enganyada, en quan una hipoteca, si no es paga el crèdit que assegura, pot comportar un embargament i sols es podia parlar d'incompliment si el dia pactat per atorgar l'escriptura pública la hipoteca, o, en el seu cas, l'embargament corresponent, no s'havia aixecat i consta a les actuacions que del mes de maig al de setembre del 2013 el Sr. F.V.C. va pagar 40.000 euros dels 76.112,41 que devia (folis 65 i 66) i l'Hble. Batlle va comunicar a la notària Sra. R.M.F. que calia deixar nul i sense efecte l'embargament travat sobre els béns propietat del Sr. F.V.C. amb la condició que es liquidés el deute que havia contret i, per tant, fins el mateix dia en què s'atorgués el contracte definitiu el Sr. F.V.C. podia pagar les sumes que devia, com segons manifesta el Sr. J.L.V.C. en la seva confessió en judici, es va fer el dia previst per dita signatura (folli 306 en relació al 176).

En aquestes circumstàncies, la representant de la societat "A S.L." no es va presentar a la notaria ni el 23 d'octubre del 2013, data en què s'havia previst en un principi la signatura del contracte, ni el 31 del mateix mes i any, ni el 9 de novembre, també del mateix any, en què sembla que es va tornar

a programar la signatura (foli 219) i aquests embargaments havien quedat en part sense efecte en virtut dels pagaments efectuats els mesos de maig a setembre del 2013 i podien quedar-ne totalment si es feien els restants en la data de signatura de l'escriptura pública corresponent (folis 65 i 66) però, en tot cas, la representant de la recurrent no ho va poder comprovar perquè no es trobava a la Notaria els dies fixats.

V.- Cal tenir en compte igualment que es dedueix de les actuacions que el 19 de novembre del 2013 la Sra. N.A. havia triat materials per reformar al seu gust les unitats immobiliàries que havia promès comprar (foli 163), que el Sr. J.L.V.C. manifesta que, mitjançant la constructora "Construccions X", va efectuar obres de millora a un pis de la planta baixa per import de 227.000 euros a l'agost del 2013 per indicació de la prometent compradora (foli 69), altres 220.000 a l'àtic el mes d'octubre d'aquell mateix any per la mateixa raó (foli 74) i altres 57.475 euros per extres el mes de novembre del mateix any (foli 78). Consten igualment a les actuacions les descripcions d'una sèrie d'obres que el Sr. J.L.V.C. afirma haver fet sense que es pugui saber ni el lloc, ni la data en què es van fer, encara que en alguna d'elles es fa constar la paraula "N.", que es pot referir a la Sra. N.A. (folis 95 a 102), uns albarans, unes factures i un certificat de "Enguixats X" dels mesos de novembre del 2013 i juny del 2014 referits a la planta, a l'àtic, al garatge de l'immoble i que aquesta darrera empresa diu que es van fer per encàrrec de la Sra. N.A.C. (folis 112 a 120). Finalment al foli 121 s'aporta un certificat de "S" en el què es manifesta que el dia 29 d'octubre del 2013 el constructor, l'arquitecta, representants d'aquesta empresa i la representant de la prometent compradora es van reunir a l'obra distribuït i replantejant tot el material de la segona planta, als folis 122 a 128 de les actuacions consta un document de la citada empresa a on es fa una relació dels materials escollits per la dita senyora i al foli 129 l'empresa IFOC certifica que entre el 21 i el 30 d'octubre la Sra. N.A. i el Sr. J.L.V.C. van estar a la botiga dissenyant per ordre de la primera les llars de foc de la planta segona i de l'àtic de l'edifici "Era del Y" d'Engordany. En aquestes circumstàncies, si bé és cert que els signants d'aquests documents no va ser citats a declarar, ni es van advenir les seves declaracions, ni es van confirmar aquests

documents, tampoc la recurrent va sol·licitar cap mena de prova per desmentir aquestes afirmacions, ni tant sols la de confessió en judici de la seva representant. Finalment, del dictamen pericial que obra a les actuacions, signat per l'arquitecte Sra. Z.N.B. (foli 278) resulta que a les plantes segona i àtic de l'immoble propietat del Sr. F.V.C. es van portar a terme diferents obres de manera personalitzada amb acabats especials i materials fora dels estàndards.

Per totes aquestes raons, cal entendre que, amb posterioritat al moment en què la representant de "A S.L." va conèixer l'existència dels embargaments, la Sra. N.A. va continuar manifestant la seva voluntat de complir el contracte de promesa de compravenda que havia signat i encarregant les modificacions dels immobles que havia promès comprar sense presentar-se a la notaria el dia en què la part prometent venedora va estar a disposició de la prometent compradora per tal de formalitzar l'escriptura pública de compravenda, en data 31 d'octubre del 2013, ni tampoc va manifestar la seva oposició a la signatura de l'escriptura pública quan el 28 d'octubre es va acordar una primera versió de la mateixa (foli 220), en la què cal presumir que va participar, ni el 19 de novembre quan es van efectuar dos projectes més (folis 235 i 250), sense que es pugui entendre que el seu advocat va pactés aquestes modificacions sense comunicar-li a la seva clienta i sense el seu acord.

VI.- Finalment, malgrat és precís confirmar la resolució d'instància en quan resulta procedent declarar la resolució del contracte signat entre les parts i la condemna de la societat agent a pagar les obres que es van efectuar per indicació seva, procedeix revocar la condemna en costes que en ella se efectua, en quan en data 3 setembre 2015 els defenents no havien presentat la sol·licitud de llicència d'ús i primera ocupació de l'edifici (foli 203) i el 10 abril 2017 no s'havia concedit la cèdula d'habitabilitat de les unitats immobiliàries del mateix ja que l'obra no estava acabada (foli 196), raó per la qual, d'acord amb el contracte signat en data 5 de juliol del 2013, no es podia atorgar la corresponent escriptura pública de compravenda.

VII.- En estimar-se parcialment el recurs, no procedeix fer especial pronunciament pel que fa a les costes d'aquesta alçada de conformitat amb la facultat que atorga als tribunals el capítol X de la Novel·la 82.

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 molt parcialment el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la societat "A S.L." contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 16 de novembre del 2017, en quan REVOQUEM la imposició de costes que es fa en la mateixa, no fent especial pronunciament sobre les mateixes, CONFIRMANT la citada resolució en tots els demés punts i sense fer especial pronunciament pel que fa a les costes d'aquesta alçada.

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