

SENTÈNCIA de 14 de maig de 2004

**Compra-venda de finca per persona estrangera sense haver obtingut l'autorització administrativa necessària: efectes.- Nul·litat dels contractes: efectes.- Actes propis**

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.- En el judici civil de núm. 142-5/99, tramitat pel procediment ordinari, en demanda de nul·litat de contracte i en reclamació de quantitat, instat per la Sra. Kirsten N.P. contra les societats COLOMER PARC S.L. i SATCI, en data 17 d'octubre de 2003, l'Hble. Tribunal de Batlles va dictar una Sentència en la qual va decidir:

*"Que donant lloc a la demanda formulada en data 17 de setembre de 1999 per la procuradora Sra. Ester Cabeza Casajoana, actuant en nom i representació de la Sra. Kirsten N.P., contra la societat mercantil andorrana Colomer Parc S.L. ha de declarar i declara la nul·litat del contracte privat de compra-venda celebrat entre Satci i la Sra. Kirsten N.P. el 21 de juliol de 1989, i ha de condemnar i condemna les parts al següent:*

*- Ordenar la Sra. Kirsten N.P. a que retorni a Colomer Parc l'apartament, la plaça d'aparcament i l'armari traster objecte del dit contracte.*

*- Ordenar a Colomer Parc S.L. que retorni a la Sra. Kirsten N.P. la suma de 33.600.000.-Ptes.*

*No s'efectua cap pronunciament respecte a la societat Satci S.A.*

*Es condemna igualment Colomer Parc S.L. al pagament de les costes ocasionades pel present plet en aquesta instància."*

II.- Disconforme la defenent COLOMER PARC S.L. amb la resolució anterior, va interposar contra ella aquest recurs d'apel·lació el qual ha estat tramitat en aquesta Sala d'acord amb les prescripcions legals.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Antoni BRUGUERA MANTÉ.

## FONAMENTS DE DRET

I.- Per enjudiciar adequadament aquest recurs cal tenir en compte els fets següents, degudament acreditats:

- a) En un contracte privat de compra-venda de 21 de juliol de 1989, la "SOCIETAT ANÒNIMA TURÍSTICA COMERCIAL IMMOBILIÀRIA" (en anagrama SATCI) va vendre a la Sra. Kirsten N.P., de nacionalitat danesa, un apartament situat a la planta àtic formant part de l'immoble "A" del conjunt residencial "COLOMER PARC" al terme de Sispony, junt amb una plaça d'aparcament i traster, pel preu de 33.600.000 Ptes les quals es van pagar en aquell acte a pesar que l'apartament no estava acabat, i se'n va lliurar la possessió a la compradora. Es van fer constar en el contracte les clàusules següents (d'interès per al que aquí es ventila):

La clàusula 9 (que diu):

*"La part compradora, si vol cedir els seus drets, **mentre no es pugui atorgar l'escriptura pública de compravenda per raons administratives**, ho haurà de notificar no obstant a la part venedora".*

I la clàusula 13 (que diu):

*"L'escriptura pública de compra-venda es farà tant a nom de la part avui dia compradora com a nom de tota altra persona per ella designada, **sempre i quan uns o altres estiguin degudament facultats per comprar dins de les Valls d'Andorra** i respectant-se les clàusules i el preu avui dia estipulats i **obtingudes les pertinents autoritzacions administratives**".*

(els destacats en negreta són d'aquest Tribunal).

- b) Mitjançant una demanda que va donar lloc al judici de la Batllia núm. 48-3/94, la compradora Sra. Kirsten N.P. va sol·licitar que es condemnés la venedora SATCI a finalitzar els treballs en l'apartament, a retornar-li les quantitats que havia hagut de satisfer per evitar que els industrials no continuessin les obres, que se li pagués el

valor d'un frigorífic i a atorgar-li la corresponent escriptura de venda.

- c) En una Sentència de 14 de setembre de 1994 el Batlle Unipersonal va condemnar SATCI a pagar a l'actora l'import de 795.063 Ptes corresponent a les quantitats que la Sra. Kirsten N.P. havia hagut de satisfer als industrials, a realitzar en l'apartament els treballs que ressenyava l'informe pericial o el seu import de 363.3000 Ptes, i no va donar lloc a la petició de condemnar SATCI a l'atorgament de l'escriptura pública.
- d) La Sra. Kirsten N.P. va recorre l'anterior Sentència en apel·lació per l'extrem que no havia donat lloc a condemnar SATCI a atorgar-li l'escriptura pública; i per Sentència de 23 de febrer de 1995 el Tribunal de Batlles va desestimar el recurs, raó per la qual l'esmentada Senyora va interposar davant d'aquest Tribunal el recurs de revisió que autoritzava la legislació anterior.
- e) Aquesta Sala, en Sentència de 13 de juliol de 1995, va desestimar el recurs de revisió amb els fonaments següents:

**"La normativa administrativa avui vigent exigeix una prèvia autorització administrativa per a la venda d'un apartament a un estranger, i així en tenien coneixement les parts de la compra-venda que "... l'escriptura pública de compra-venda es farà tant a nom de la part avui dia compradora, com a nom de tota altra persona per ella designada, sempre i quant uns o altres estiguin degudament facultats per a comprar dins de les Valls d'Andorra i respectant-se les clàusules i el preu avui dia estipulats i obtingudes les pertinents autoritzacions administratives..." i encara "... la part compradora, si vol cedir els seus drets, mentre no es pugui atorgar l'escriptura pública de compra-venda per raons administratives, ho haurà de notificar no obstant a la part venedora..."**

**Es desprèn del contracte que la Sra. Kirsten N.P. va comprar l'apartament litigiós, sabent perfectament que aquest apartament encara no havia obtingut l'autorització administrativa de ser venut a estrangers, que actuant així, va prendre un risc que ara ha d'assumir. Igualment en el seu escrit de conclusions, la part que recorre reconeix que l'autorització**

**administrativa de venda a estrangers, no ha estat obtinguda pel seu apartament per no haver-la sol·licitat la part venedora o potser, per un altre motiu."**

- f) El 17 de setembre de 1999 la Sra. Kirsten N.P. va interposar la demanda origen d'aquestes actuacions en la qual demana que es dicti una Sentència:

**"1.- Declarant la nul·litat del contracte privat de compravenda celebrat entre SATCI i la Sra. Kirsten N.P. el 21 de juliol de 1989.**

**2.- Ordenar que aquesta part retorni a la part defenent l'apartament, la plaça d'aparcament i l'armari traster objecte del dit contracte.**

**3.- Ordenar que COLOMER PARC S.L. retorni a aquesta part la suma de 33.600.000.- ptes.**

**4.- Condemnar a la part defenent al pagament de la totalitat de les costes, inclosos els honoraris d'advocat i procurador d'aquest part."**

El fonament que invoca per fer aquesta petició de "nul·litat del contracte privat de compra-venda celebrat entre SATCI i la Sra. Kirsten N.P. el 21 de juliol de 1989" rau en que, al seu entendre, aquest contracte es nul perquè la venedora l'havia atorgat sense haver obtingut l'aprovació prèvia per part del Govern del Reglament del règim interior de condomini amb propietat horitzontal a fi que l'edifici pogués ser venut en règim de parcel·lacions cúbiques independents, tal com ordena l'apartat 9 del Decret del M.I. Consell General de 8 de juliol de 1965.

I,

- g) la Sentència dels Batlles ha estimat en tots els seus termes aquelles peticions de la Sra. Kirsten N.P., i contra tal Sentència la demandada COLOMER PARC S.L. (com a subrogada en els drets i obligacions de SATCI segons escriptura pública de 16 de març de 1994) ha interposat el recurs d'apel·lació que ara escau resoldre; cosa que passen a fer.

II.- Dels fets que acabem d'exposar en el fonament anterior en resulta que l'actora, la Sra. Kirsten N.P., amb l'actual acció contradiu:

- a) els seus actes propis.  
b) la sentència d'aquesta Sala de 13 de juliol de 1995 dictada en el recurs de revisió esmentat suara.

- c) la sentència d'aquesta Sala de 25 d'abril de 2002 recaiguda també entre les mateixes parts.
- d) la jurisprudència d'aquest Tribunal Superior referent al Decret del Consell General de 8 de juliol de 1965 d'adquisició de pisos o apartaments per estrangers.

I,

- e) la llei sobre transmissions patrimonials immobiliàries de 15 de desembre de 2000.

Ho veiem seguidament.

III.- Hem constatat que:

En el litigi 48-3/94 la compradora de l'apartament (l'avui agent) va exigir a la venedora SATCI el compliment del contracte de compra-venda i que va aconseguir una Sentència favorable que condemnà la venedora a complir tal contracte del qual en aquest litigi en demana la nul·litat.

És clar que si en el litigi 48-3/94 va demanar -i aconseguir- "*el compliment del contracte*", i en aquest en demana "*la nul·litat*", incorre en evident incongruència i va contra els seus propis actes; i és sabut que: "***venire contra proprium actum non valet***".

IV.- Si el contracte hagués estat "*nul*", s'hauria hagut de declarar, adhuc d'ofici, en la primera causa (en la 48-3/94) i en ella no s'haurien pogut fer els pronunciaments de condemna al compliment de la venedora que va exigir la compradora perquè: "***quod nullum est, nullum producit effectum***".

V.- La nostra Sentència de 13 de juliol de 1995 va atorgar plena validesa a les clàusules 9 i 13 del contracte de compravenda (les hem transcrit al fonament I anterior) i, en general, a tot el contracte, sense atribuir-li manca d'objecte, ni objecte il·lícit ni frau de llei pel fet -contemplat expressament en aquella Sentència- que la venedora no tenia, en vendre l'apartament, l'aprovació administrativa prèvia del Reglament de règim interior de condomini en propietat horitzontal; sobre aquesta qüestió la Sentència diu- ja ho hem vist- que "*es desprèn del contracte que la Sra. Kirsten N.P. va comprar l'apartament litigiós sabent perfectament que aquest apartament encara no havia obtingut l'autorització administrativa de ser venut a estrangers, que actuant així, va prendre un risc que ara ha d'assumir...*"

I és que la venda efectuada sense l'aprovació administrativa prèvia del "*Reglament pel règim interior del condomini amb propietat horitzontal*" que exigeix el Decret del Consell General de 8 de juliol de 1965 en el seu article 9, no comporta la nul·litat de la venda, sinó

l'obligació de la venedora d'obtenir l'aprovació d'aquell Reglament (doctrina de les Sentències d'aquesta Sala de 30 de novembre de 2000 i 18 d'octubre de 2001, dictades per a supòsits diferents però aplicable); i si després resultés impossible aconseguir-ne l'aprovació (per inesmenables defectes constructius o per altres causes), llavors sí que el comprador, encara que hagués optat pel compliment anteriorment, podria demanar no la nul·litat del contracte, sinó la seva resolució, com es desprèn de les disposicions que es troben al Codi (4,54,6) "*non impleta promissi fide dominii tui jus in suam causam reverti convenit*" i a la INSTITUTA (2,1,41) i d'acord amb el sentit restrictiu amb què des de l'època del "*ius commune*" ha estat interpretada sempre la declaració de la nul·litat contractual en fer aplicació de normes prohibitives atenent al sentit i a la finalitat de cada norma com assenyalen les sentències d'aquest Tribunal que acabem d'esmentar; les quals Sentències aclareixen que la sanció de nul·litat s'aplica als contractes privats que vulneren disposicions administratives **si aquestes disposicions incorporen una funció protectora d'interessos socials o generals**; cosa que el Tribunal Superior de la Mitra, en Sentència de 30 de març de 1990, assenyalà que succeïa pel que fa al requisit de l'exigència de l'autorització administrativa preceptiva prèvia per a la compra d'immobles per estrangers a Andorra "*ja que es tracta d'una matèria de transcendència tan especial com és per a les Valls la relativa a la titularitat de la propietat immoble...*"; doctrina assumida per aquesta Sala en la Sentència de 20 de maig de 1999 en relació al requisit de l'autorització administrativa prèvia per a la compra per estrangers (art. 2 del Decret de 8 de juliol de 1965) la qual té una finalitat totalment diferent al de l'aprovació del Reglament a què es refereix l'art. 9 del mateix Decret com ha subratllat la Llei de 15 de desembre de 2000 sobre transmissions patrimonials immobiliàries (en l'Exposició de motius i en l'articulat); llei aplicable al cas que aquí ens ocupa malgrat hagi estat promulgada amb posterioritat a la demanda, perquè si bé els litigis s'han de resoldre d'acord amb la situació de fet i de dret existents al moment de la presentació de la demanda (*liti pendente nihil innovatur*) això és llevat que la llei nova refereixi la seva aplicació a les situacions anteriors com és el cas d'aquesta llei tal com resulta del seu contingut general i, més en concret, del seu art. 5 en aplicació del qual escau considerar vàlid i eficaç, malgrat l'absència de l'autorització administrativa prèvia per a la compra, el contracte de compra-venda origen d'aquest litigi, al qual li serà aplicable l'art. 5 d'aquesta llei; validesa del contracte, pel demés, que tampoc va posar en dubte la Sentència d'aquest Tribunal de 25 d'abril de 2002 dictada per a les mateixes parts; tot sense perjudici que,

si fos el cas, pogués instar-se la seva resolució eventual (tal com s'ha exposat anteriorment), cosa que no sembla facilitar la resolució del ministre d'Ordenament Territorial núm. 9417/2001, d'11 de maig (foli 169).

VI.- Els fonaments precedents determinen la revocació de la Sentència apel·lada i el rebuig de la demanda; sense que escaigui efectuar cap pronunciament de costes en cap de les instàncies per aplicació de la NOVEL·LA 82 Capítol 10 atesa la circumstància que, a pesar del temps transcorregut, a l'actora no li ha estat facilitada per la venedora, la plena i definitiva consolidació del seu dret.

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 aquest recurs d'apel·lació; REVOCAR la Sentència apel·lada; DESESTIMAR la demanda; ABSOLDRE la demandada; i NO FER pronunciament especial de costes de cap de les instàncies.

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.-