

SENTÈNCIA de 22 de juliol de 2004

Contracte de compra-venda: assumptió del risc derivat de la modificació del plantejament urbanístic.- Alteració de la causa petendi en la segona instància: improcedència.
- Congruència.- 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 representació processal dels Srs. John Ernest S. i Shirley Ethel K. van interposar demanda, de data 26-2-1999, envers la mercantil PROMOCIONS I FINANCIACIONS, S.A. mitjançant la qual demanava que es declarés la nul·litat de la compravenda perfeccionada entre les parts litigants i que es procedís a la devolució del preu pagat, amb més els interessos i les costes processals.

Per Aute del Tribunal Superior, de 30-9-1999, s'acordà donar lloc a la litis denunciatio al·legada per la part defenent i es va notificar la pendència del procés a la Sra. Teresa P.G. i las Srs. Pere, Jordi i Lluís B.P., els quals van decidir no coadjuvar a la defensa de la mercantil defenent ni intervenir en el procés.

La mercantil defenent es va oposar a la demanda, per escrit de data 19-3-1999, i va sol·licitar la desestimació de la demanda i la imposició a la part agent de les costes processals.

II.- L'Honorable Tribunal de Batlles va dictar sentència, de data 15-12-2003, essent la seva part dispositiva la que segueix: "DECIDEIX: Que ha de desestimar i desestima la demanda interposada pels Srs. John Ernest S. i Shirley Ethel K. contra la societat PROFISA, absolutament aquesta darrera de les pretensions dels demandants, i condemnant a aquests darrers 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 part agent va formular recurs d'apel·lació contra la sentència dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles i, en data 31-3-2004, va presentar llur escrit de conclusions, on pels arguments continguts en el mateix, sol·licitava la revocació de la sentència d'instància. Per el contrari, la part apel·lada, en el seu escrit de contesta a les conclusions, de data 3-5-2004, va demanar, amb fonament a les argumentacions contingudes en el seu escrit, la confirmació de la sentència i la imposició a la part recurrent de les costes processals.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- La resolució del present recurs d'apel·lació exigeix diferenciar els diversos arguments emprats per la part apel·lant. Així, en primer terme, entén que la causa petendi que impulsa l'acció que exercita és la manca d'existència jurídico-administrativa de la parcel·la comprada i la projecció d'un error sobre aquest element substancial i s'afegeix que aquesta causa petendi no ha estat resolta per la sentència apel·lada. I, en segon terme, considera que la sentència no ha analitzat totes les proves, atès que de la documentació pública acompanyada amb l'escrit de la part agent, de data 18-9-2003, es desprèn la manca d'existència jurídica de la parcel·la venuda.

Pel que fa referència a la primera de les al·legacions, convé assenyalar que a la demanda que inicia el present litigi s'indica que els agents es van trobar en la impossibilitat legal i material de complir llurs obligacions i de gaudir de llurs drets de propietat i, en concret, al fet segon de la mateixa exposen que "Els meus principals no poden gaudir de llur parcel·la, la qual resulta impossible d'edificar per uns motius legals que no són de llur responsabilitat". Ara, en canvi, en aquesta segona instància fonamenta la viabilitat de la seva pretensió en la inexistència jurídica de la parcel·la i no en la impossibilitat d'edificar sobre la mateixa, el que constitueix una alteració de la causa petendi en segona instància que contravé l'axioma "pendente appellatione nihil innovetur". Nogensmenys el que s'acaba d'exposar, existeixen altres arguments que justifiquen el refús d'aquest motiu d'apel·lació, tota vegada que de l'anàlisi de la prova practicada es poden extreure els següents fets provats que acrediten l'existència de la parcel·la venuda i la possibilitat de construir en la mateixa dos anys després de la venda perfeccionada entre les parts litigants.

Així, consta provat que, en data 16-11-1989, la mercantil PROMOCIONS I FINANCIACIONS, S.A. va vendre als agents, ara recurrents, la parcel·la núm. 1 de la urbanització Coll d'Ordino, amb una superfície aproximada de 513,60 m² i que la part compradora restava subjecte per a construir a les prevencions de les ordinacions de l'Honorable comú i del M.I. consell General pel que fa a urbanitzacions i construccions de xalets. També es pot constatar que l'Hble. Comú d'Ordino va autoritzar (foli 147) per Decret 2/91, de 19 de juny de 1991, la construcció d'un habitatge unifamiliar a la parcel·la adquirida pels agents, i que foren els agent qui, segons l'informe de l'Honorable Quart, van renunciar a la construcció ja autoritzada el mateix any 1991. A més, de la prova existent a les actuacions s'extreu que amb posterioritat, anys 1994 i 1996, van sol·licitar nova autorització per a construir, que fou denegada bé per no ajustar-se a les ordinacions (foli 147) o bé que fou denegada per silenci, havent estat confirmada per la jurisdicció administrativa del Tribunal Superior. I, per últim, el propi document de l'Hble. Comú d'Ordino que la part agent aporta amb el seu escrit de data 18-9-2003 evidencia l'existència de la parcel·la. En efecte, n'hi ha prou amb transcriure el següent fragment (foli 170): "D'acord amb l'Ordinació General d'Urbanisme i Construcció d'aquest Comú publicada al BOPA núm. 4 any 13 de data 11 de gener de 2001, aquesta parcel·la es troba en Zona Residencial, amb un índex d'edificabilitat màxim de 0,8, aplicable a la superfície neta de la parcel·la, amb una alçada màxima de 10,50 metres respecte el vial fins el carrer, amb una ocupació màxima del 33% de la superfície neta, trobant-se el límit d'edificació en la part Sud, als quatre metres de l'eix del vial interior de la urbanització".

Per consegüent, de l'examen de la prova s'extreu l'existència jurídica de la parcel·la i la possibilitat en el moment de la perfecció de la compravenda d'edificar en el bé immoble comprat, per la qual cosa no s'ha provat l'argument que la parcel·la jurídicament no té existència ni tampoc que no sigui edificable. I encara cal fer una precisió més. L'existència de la parcel·la i la seva edificabilitat s'ha d'examinar en el moment de gènesi o perfecció de la compravenda, sense que la modificació posterior del planejament urbanístic, que configura un límit d'interès públic al dret de propietat, es pugui emprar com a argument per a pretendre la ineficàcia de la compravenda, atès que des de la perfecció de la venda el risc de pèrdua, destrucció, malbaratament o canvis en les possibilitats edificatòries de la finca és a càrrec del comprador, segons la màxima "periculum est emptoris" (Codi

4,48,2). I, encara amb més claredat en el cas que ens ocupa, on no solament s'ha perfeccionat la venda, sinó que aquesta ha anat seguida de la traditio, per la qual cosa els agents van esdevenir propietaris de la parcel·la, el que fa que el risc de pèrdua o deteriorament, així com les alteracions negatives de les expectatives urbanístiques de la finca perjudiquin als amos del bé immoble, segons la regla "res perit domino".

II.- Per últim, pel que s'addueix en relació a que la sentència no analitza la causa petendi i que no té en compte les proves que resulten de la documental aportada en data 18-9-2003, convé establir, en primer terme, que la sentència sí analitza la causa petendi, que no és altra que la sol·licitud de nul·litat de la venda per manca de possibilitat d'edificar, encara que en segona instància s'incideixi en la inexistència de la parcel·la. Així, en el quart considerant s'explicita la causa petendi de la demanda i en els considerants VI i VII es raona com la parcel·la era edificable i les diverses actuacions dels agents tendents a sol·licitar permisos per a la construcció d'un habitatge al llarg dels anys i la sort estimatòria o desestimatòria de les seves peticions, concloent, a l'igual que aquesta Sala, que la causa de no edificar no rau en la parcel·la ni ha hagut cap error, sinó que ha estat la seva manca de diligència la que els ha impedit que en l'actualitat no estigui edificada. Per tant, la sentència ha resolt les pretensions que li han estat sotmeses i ha esdevingut plenament coherent i congruent amb les al·legacions de les parts, adequant-se perfectament la part decisòria a la resolució d'aquestes.

I, en segon terme, si bé és cert que no es fa cap referència expressa al document de l'Hble. Comú d'Ordino, acompanyat amb l'escrit de 18-9-2003, i que el recurrent considera que no s'han examinat totes les proves, s'ha de posar de relleu que la valoració efectuada de la prova per l'òrgan judicial d'instància ha estat adequada i correcta i si bé és cert que no s'esmenta específicament el document que pretén el recurrent, aquest fet no té cap mena de transcendència revocatòria, tota vegada que com ja s'ha raonat en l'anterior fonament de dret, precisament, aquest document abona la tesi de l'existència jurídico-administrativa de la parcel·la, així com de la seva edificabilitat, per la qual cosa la seva manca de menció explícita no permet considerar inadequada o errònia la valoració de la prova, sinó tot el contrari. En efecte, examinat el document per aquesta Sala s'ha de concloure pel manteniment de la valoració de la prova practicada i de les conclusions extretes a la instància, que mereixen ésser mantingudes.

III.- El rebuig del recurs d'apel·lació s'ha de traduir, en matèria de costes processals, en la imposició a la part recurrent de les costes d'aquesta segona instància (arg. Codi 7,51,5).

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

DESESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal dels Srs. John Ernest S. i Shirley Ethel K. contra la sentència dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles, de data 15-12-2003, i confirmar íntegrament la seva part dispositiva. S'escau imposar a la part recurrent les costes processals d'aquesta 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.-