

SENTÈNCIA de 22 de juliol de 2004

Contracte d'obra: determinació de la data de d'acabament de les obres i els seus efectes.- Clàusula penal: finalitats i efectes

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 del Sr. Jean-Pierre Eric P. va interposar demanda, de data 29-10-2002, envers la mercantil CONSTRUCCIONS I PROMOCIONS ENRIC, S.L., en virtut de la qual sol·licitava la condemna d'aquesta darrera a l'abonament de la quantitat de 5889,80€, en concepte de pena convencional pel retard en l'execució de les obres d'embranchament de la parcel·la amb la resta de la urbanització. Així mateix, demanava la condemna dels interessos legals des de la data de la contesta a la demanda i la imposició de les costes processals.

La representació processal de la mercantil defenent va presentar escrit, de data 12-11-2002, segons el qual demanava la desestimació de la demanda i la imposició de les costes processals a la part agent.

II.- L'Honorable Batlle, constituït en Tribunal unipersonal, va dictar sentència, de data 27-1-2004, essent la seva part decisòria la que segueix: "DECIDEIX: Que estimant la demanda de l'actora ha de condemnar i condemna a CONSTRUCCIONS I PROMOCIONS ENRIC, S.L. a pagar al Sr. Jean-Pierre Eric P. l'import de 5.889,80.- euros, amb els interessos legals a partir de la data de contesta a la demanda, més la totalitat de les costes judicials causades en el marc del present procediment, inclosos els honoraris d'advocat i procurador".

III.- La representació processal de la part defenent va interposar recurs d'apel·lació contra la sentència dictada a la instància i va lliurar llur escrit de conclusions, en data 14-4-2004, on pels arguments continguts en el mateix sol·licitava la revocació de la mateixa. Per el contrari, la part apel·lada va lliurar el

seu escrit de contesta a les conclusions, en data 17-5-2004, i va demanar la confirmació de la sentència dictada 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 part defenent fonamenta el seu recurs d'apel·lació en els extrems següents. Considera que els treballs de construcció dels serveis generals de la urbanització es van concloure a la fi del mes de març de l'any 2001 i que si la parcel·la de l'agent no havia embrancat a les conduccions generals de la urbanització fou perquè el propietari de l'esmentada parcel·la no havia construït ni la vivenda ni les conduccions d'aquesta. Afegeix, per últim, que el Sr. Jean-Pierre Eric P. no ha patit cap perjudici econòmic, atès que no va patir retard en la construcció del xalet, tota vegada que mai va iniciar cap obra en aquest sentit.

La resolució del present recurs d'apel·lació exigeix l'examen per separat de les diferents al·legacions o motius de greuge que planteja la part recurrent, per així adequar-se al deure de congruència i dotar a la resolució judicial de la necessària claredat expositiva i rigor.

II.- La primera de les qüestions que ha d'ésser resolta és la que fa referència a la discussió sobre la data de la finalització de les obres. La recurrent sustenta que aquestes es van finalitzar en el mes de març de 2001, mentre que la part agent, ara apel·lada, entén que les mateixes no es van finalitzar fins el mes d'abril de l'any 2002. Al respecte, atesa l'existència de voluntat comuna de les parts, continguda en l'escriptura pública de data 27-7-2001 de compravenda de la parcel·la, cal examinar aquesta i inferir quina fou la veritable voluntat de les parts. En aquest sentit, la literalitat del clausulat no ofereix dubtes: "*...les obres i instal·lacions que permetin a la parcel·la aquí venuda d'embrancar amb les diferents serveis de la urbanització es previst estiguin acabades el mes tard per tot el dia 30 de setembre d'enguany. Per cada dia de retard a partir de la indicada data, la part venedora haurà de satisfer a la compradora una indemnització de CINC MIL PESSETES (5.000.- PTA), equivalents a trenta euros amb zero cinquanta (30,050.- EUR)*". Per consegüent, s'escau ara analitzar la prova practicada a les actuacions per determinar si aquelles concretes obres es trobaven o no finalitzades.

En primer terme, sorprèn que s'afirmi que les obres es van finalitzar al mes de març de 2001, quan l'escriptura pública s'atorga en data 27-7-2001 i en ella, com s'ha vist, s'indica que es preveu que les obres que possibiliten l'embranchament estaran acabades el més tard el dia 30-9-2001. En segon terme, si bé és cert que en el certificat del Sr. V. (foli 76) s'assenyala que, a la fi del mes de març de 2001, es van finalitzar els treballs d'instal·lació de les canalitzacions dels serveis i les derivacions, el pacte contractual exigia que totes les obres i instal·lacions que permetin embrancar amb els diferents serveis han de restar finalitzades (no només les canalitzacions dels serveis i derivacions) i que, com s'extreu de la documental que es troba als folis 31 i ss (acta notarial de presència i constatació de fets) es pot concloure com, en data 15-2-2002, si bé els esmentats serveis i instal·lacions es trobaven en vies d'ésser finalitzat, mancaven encara la conclusió d'alguns d'ells (clavegueram, aigua potable, telèfon, etc...), per la qual cosa s'ha de refusar aquest motiu d'apel·lació esgrimit per la part recurrent.

III.- Sustenta, en segon terme, la part defenent i recurrent, que si la parcel·la núm. 18, propietat aleshores de la part agent, no havia embrancat als serveis i instal·lacions és perquè no havia bastit la construcció a la mateixa. Aquesta argumentació tampoc pot prosperar. En efecte, del contingut de l'escriptura pública de compravenda de la parcel·la, de data 27-7-2001, resulta amb claredat que la part venedora era la que es comprometia abans del dia 30-9-2001 a tenir finalitzades les obres i instal·lacions que permetessin a la parcel·la 18 embrancar amb els serveis de la urbanització i, com es pot apreciar, aquesta obligació de la part venedora no restava supeditada a cap càrrega o prestació per part de la compradora, com ara argumenta (bastiment de l'edifici). En conclusió, al tractar-se d'una obligació que havia de complir-se com a màxim en la data fixada (30-9-2001) i no restar subjecta la mateixa al compliment de cap prestació per l'altra part o modulada per cap element accidental (termini, condició o mode), no pot pretendre la part recurrent que l'exigibilitat de la mateixa no es produeixi fins que s'hagi construït l'habitatge en l'esmentada parcel·la, atès que aquesta càrrega de la part compradora no fou pactada ni així ha restat provada.

IV.- I, en darrer terme, manifesta la part recurrent que la part agent no pot exigir la pena convencional perquè no ha patit cap perjudici econòmic, tota vegada que no hi ha hagut retard en el bastiment del xalet. Una vegada més la part apel·lant intenta substituir el pacte o voluntat comuna de les parts per la seva pròpia apreciació o interès personal. En efecte, la pena

convencional, com a garantia que reforça el dret de crèdit de la part agent i que, en aquest cas suposa una liquidació a forfait dels danys i perjudicis produïts, de forma que només cal provar l'incompliment, restant alliberat l'afavorit per la pena convencional de la prova de l'existència i quantum dels danys i perjudicis realment esdevinguts, es va supeditar en aquest concret cas no al retard en el bastiment d'un habitatge, sinó, com ja resulta de la transcripció de la clàusula pactada, en la finalització de les obres que permetin embrancar a la parcel·la 18 amb els serveis de la urbanització. I essent aquest el supòsit de fet que operava l'actuació de la pena convencional, i provat l'incompliment quant a la conclusió d'aquests treballs que permetessin l'embranchament de la parcel·la, en res s'ha de tenir en compte si s'havia o no bastit un habitatge, perquè el supòsit de fet que originava el desplegament de la pena convencional no es relacionava amb el bastiment o no d'un xalet, sinó amb la finalització d'uns treballs que possibilitessin embrancar amb els serveis de la urbanització. Per consegüent, s'escau també refusar aquest motiu o greuge d'apel·lació.

V.- El rebuig de tots els greuges o motius d'apel·lació origina la desestimació total del recurs interposat i això es tradueix en la imposició a la part recurrent de les costes processals d'aquesta alçada.

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 de la mercantil CONSTRUCCIONS I PROMOCIONS ENRIC, S.L. contra la sentència, de data 27-1-2004, dictada per l'Honorable Batlle, constituït en Tribunal unipersonal, i confirmar en la seva integritat la part dispositiva de la mateixa. S'escau imposar a la part recurrent les costes processals d'aquesta alçada.

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.-