

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, 30 de març de 2007.

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. Joan Manel ABRIL CAMPOY i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Els Srs. Gregori G. L.S. i Anne Elise V. varen presentar davant de l'Honorable BATLLIA demanda a tramitar pel procediment ordinari contra el Sr. Adolf V. A., en virtut de la qual sol.licitaven que es condemni la part defenent a complir el contracte de promesa irrevocable de compra-venda, lliurant-los, quan l'obra estigui acabada, l'apartament planta tercera, porta segona, escala B del Conjunt Residencial Edificis BETH, de SANT JULIA DE LORIA.

II.- El Sr. Adolf V. A. es va oposar a les pretensions de la part actora, contestant que malauradament, un cop iniciats els treballs corresponents al bastiment del Conjunt residencial, de manera imprevisible, es va produir una alteració extraordinària de les circumstàncies inicialment existents al moment en que es va procedir a l'atorgament del contracte de compra-venda, que va provocar una desproporció rellevant entre les prestacions de les parts contractants, fent desaparèixer l'equilibri econòmic inicialment existent; que els agents foren els únics promitents compradors que no varen voler procedir a la modificació del contracte inicialment atorgat, de tal manera que el Sr. V. es va

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

veure obligat a procedir a la resolució del vincle contractual, atès que sempre es possible l'aplicació de la clàusula rebus sic stantibus provinent del dret comú; que el pacte tercer del contracte de data 7 de juliol del 2003 estableix que en el cas de no poder-se portar a terme la promoció projectada pel Sr. Adolf V. A., per causes únicament imputables a la mateixa, es procedirà per part d'aquest al retorn de les quantitats lliurades a compte pels compradors, juntament amb els seus interessos legals.

III.- Per sentència de data 14 de juliol del 2006, l'Honorable Tribunal de Batlles, secció civil, estimant la demanda dels Srs Gregori G. L.S. i Anne Elise V., va condemnar el Sr. Adolf V. A. a complir el contracte de promesa irrevocable de compra-venda, lliurant-los, quan l'obra estigui acabada, l'apartament planta tercera, porta segona, escala B del Conjunt Residencial Edificis BETH, de SANT JULIA DE LORIA; i imposar al defenent la totalitat de les costes judicials.

IV.- Contra aquesta resolució el Sr. Adolf V. A. ha interposat recurs d'apel·lació.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN.

FONAMENTS DE DRET

I.- Per contracte de data 7 de juliol del 2003, el Sr. Adolf V. A. va prometre irrevocablement vendre als Srs Gregori G. L.S. i Anne Elise V., que van prometre irrevocablement comprar, l'unitat immobiliària situada a la planta tercera, porta segona, de l'escala B formant part del conjunt residencial Edificis B. en construcció, mitjançant un preu de 271.710 € a fer-se efectiu de la forma següent: en quant a 27.171 €, el 10% del preu de compra venda, la part promitent compradora el liquidara en el moment en que es procedeixi a l'atorgament del contracte; en quant a 81.513 €, el 30% del preu de la compra venda, la part promitent compradora el liquidarà en el curs dels 15 dies següents a que el director de l'obra expedeixi el certificat acreditatiu de tancament i llosat; en quant a 163.026 €, corresponent al 60% restant

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

del preu de la compra venda, la promitent compradora el liquidara en el moment en que es procedeixi al lliurament de les claus. Les parts varen també convenir que en el cas de no poder-se portar a terme la promoció projectada pel Sr. Adolf V. A., per causes únicament imputables a la mateixa, es procedirà per part d'aquesta al retorn de les quantitats lliurades a compte pels compradors, juntament amb els seus interessos legals. Per carta de data 1 d'abril del 2005, l'advocat del promotor va notificar als Srs Gregori G. L.S. i Anne Elise V., que degut a l'alteració significativa i extraordinària de les circumstàncies inicialment existents al dia 7 de juliol del 2003, es necessitava la modificació del contracte inicialment atorgat en el sentit de majorar bàsicament en un 15%, el preu de les unitats immobiliàries. Els Srs Gregori G. L.S. i Anne Elise V. es varen negar a acceptar aquesta modificació i a conseqüència d'aquesta denegació, el Sr. Adolf V. A. va procedir a la resolució del contracte de promesa de compra-venda del dia 7 de juliol del 2003, per carta de data 24 de maig del 2005.

II.- El punt de discrepància de la part que recorre amb la sentència impugnada, esta relacionat a una indeguda apreciació per part de l'òrgan jutjador d'instància, de la facultat resolutòria del contracte atorgat en data 7 de juliol del 2003 per part del Sr. Adolf V. A., que s'articula en dos temes: l'acceptació expressa per part de la jurisprudència de la facultat resolutòria duta a terme pel venedor en els termes en que la mateixa fou efectuada (TSJ Aute del 29 d'abril del 1999), i el contingut del propi contracte de data 7 de juliol del 2003 (pacte tercer).

III.- La jurisprudència invocada pel recurrent no es d'aplicació en el present cas, ja que es refereix a una venda en publica subhasta al benefici de la qual els adjudicataris sempre poden renunciar. En el supòsit d'autes, es tracta d'una promesa bilateral irrevocable de compra venda, regulada pels principis de dret que codifiquen els contractes consensuals. En el sistema jurídic andorrà, si el contracte bilateral de promesa de compra venda no origina un dret real de propietat a favor del comprador sobre la cosa objecte del contracte, en canvi origina de forma immediata el naixement d'unes obligacions a càrrec de les parts venedores i compradores, i particularment, l'obligació a les parts a

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

celebrar en el moment posterior el contracte futur de compra-venda; per tant el titular del dret de compra pot exigir el lliurament de la cosa convinguda, amb la subsegüent obligació a càrrec seu de pagar el preu estipulat. En els contractes consensuals, es una regla general que la validesa i el compliment dels contractes no poden deixar-se a l'arbitrari d'una de les parts, i per tant, la desaparició de la relació obligatòria ha de comportar una actuació de comú acord de les parts, en el sentit de posar fi al contracte, llevat cas particulars que no existeixen en autes, com el supòsit d'una vinculació indefinida, que poden autoritzar una denúncia de la relació contractual per voluntat unilateral. Però fora d'aquestes circumstàncies moltes específiques, les parts no poden deslligar-se de les obligacions pactades, de manera unilateral.

IV.- Dit això, la part que recorre sosté que la seva facultat resolutòria deriva del propi contingut del contracte de promesa de compra-venda, i mes concretament del pacte tercer que estipula literalment que "en cas de no poder-se portar a terme la promoció projectada per el Sr. Adolf V. A., per causa únicament imputables a la mateixa, es procedirà per part d'aquesta al retorn de les quantitats lliurades a compte pels compradors, juntament amb els seus interessos legals". Aquest argument no pot prosperar de cap manera. Importa poc que l'obra s'hagi pogut dur a terme perquè els altres compradors han acceptat les modificacions als respectius contractes de promesa de compra-venda exigides pel Sr. Adolf V. A.. El que importa es que la promoció projectada es va realitzar, perquè així ho va decidir el Sr. Adolf V. A., siguin que siguin les raons d'aquesta decisió que son alienes als srs Gregori G. L.S. i Anne Elise V.. En conseqüència, havent estat executada la promoció, no es d'aplicació la clàusula esmentada i el Sr. Adolf V. A. no pot referir-se a la mateixa per fonamentar la resolució unilateral del contracte de promesa de compra-venda.

V.- S'ha doncs de confirmar la resolució apel·lada i en virtut del principi de venciment, posar les costes judicials de segona instància a càrrec de la part que recorre.

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas,

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

La Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia
d'Andorra,

DECIDEIX

Desestimar el recurs d'apel·lació del Sr. Adolf V.
A.;

Confirmar la sentència del Honorable Tribunal de Batlles,
de data 14 de juliol del 2006, en totes les seves
disposicions; fent imposició de les costes processals de
segona instància a la part recurrent.

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.-