

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.- En data 2 de desembre del 2004 la representació processal de la Sra. Laura N.b., que actuava en nom i representació del Sr. Domènec C.P. va formular demanda contra la societat "A. S.A." en reclamació de la suma de 120.000 euros, import d'una part del preu abonat per la compra d'una vivenda unifamiliar que, segons manifestava, es va haver de resoldre per causa de força major, més interessos i costes.

II.- La representació processal de la societat "A. S.A.", sense contestar la demanda, va formular excepció de manca de legitimació activa en data 23 de desembre del 2004, ja que entenia que la Procuradora havia formulat la demanda com a representant de la Sra. N. sense acreditar que aquesta podia actuar en nom del Sr. C., i que la Sra. N. tampoc havia aportat els poders que li permetrien actuar en nom del citat senyor, que era l'únic que estava legitimat per formular en nom propi la demanda contra "A. S.A.". La demandant es va oposar a aquesta excepció afirmant que la Sra. N. disposava de poders generals del Sr. C. i l'Aute de l'Hble. Tribunal de Batlles de 12 de maig del 2005 va desestimar l'excepció formulada, considerant que era una qüestió que afectava a la pròpia

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

substantivitat del litigi i que, per tant, no es podia examinar en un procés incidental.

III.- El dia 21 de juliol del 2005 la representació processal de la societat "A. S.A." va contestar a la demanda reiterant, en primer lloc i amb caràcter de peremptòria, l'excepció de manca de legitimació activa. Argumentava, en segon lloc, que el contracte de compravenda signat entre les parts havia estat resolt unilateralment pel Sr. C. sense comunicar-li i que la retenció de les arres per part de la seva manant, que el demandant acceptava, no era suficient per compensar-la dels danys i perjudicis que havia patit degut a l'actuació del Sr. C..

IV.- En dates 22 de setembre i 13 d'octubre del 2005 els litigants van formular els seus escrits de contesta i oposició a l'excepció de manca de legitimació activa, argumentant l'existència de cosa jutjada, rèplica i dúplica, reiterant els seus arguments.

V.- La Sentència de l'Hble. Tribunal de Batlles de 21 de setembre del 2006 va estimar la demanda formulada per la representació del Sr. C. contra la societat "A. S.A." , va desestimar l'excepció interposada per la defenent i va condemnar a l'esmentada societat a satisfer a l'agent la suma de 120.000 euros més interessos i costes.

VI.- Contra la Sentència d'instància formula recurs d'apel·lació la representació processal de la societat "A. S.A." en data 4 de desembre del 2006 i, pels arguments recollits a les seves conclusions, demana la seva revocació substituint-la per un altre ajustada a les seves peticions i, en tot cas, acordant la retrocessió dels Autes al moment probatori i ordenant la pràctica de les proves declarades improcedents sense fonament.

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

FONAMENTS DE DRET

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

I.- Com a primer greuge contra la Sentència d'instància reitera la recurrent els arguments del seu escrit de data 23 de desembre del 2004, en el que formulava excepció de manca de legitimació activa de la demandant, arguments que ja van ser examinats i rebutjats per l'Hble. Batlle en la Sentència recorreguda, sense que posi de relleu per quin motiu estima desencertada la citada decisió, de tal manera que sols per aquesta raó es podria desestimar aquest recurs sense més, com ha posat de relleu reiteradament la jurisprudència d'aquest Tribunal.

Però és que, a més a més i en tot cas, els arguments de la recurrent estan mancats absolutament de fonament, ja que consten al foli 6 de les actuacions un poders generals atorgats davant notari pel Sr. Domingo C. P. en data 26 d'agost del 2004 en favor de la seva esposa, la Sra. Laura N. B., prou explícits per considerar-la legitimada per formular la demanda en nom del seu marit. Així, el citat senyor manifesta que els poders s'atorgaven per tal que la Sra. N., en nom seu i representació, pogués comparèixer, per sí o per mitjà de Procuradors, davant de qualsevol Batlle o Tribunal de Batlles als efectes d'instar, seguir i acabar com a actor o demandat, o en qualsevol altre concepte, tota mena d'incidents, judicis i procediments civils, entre altres, i atorgar poders a favor de Procuradors i Advocats inclòs l'anomenat "poder general per al plets", expressions que no es poden entendre de cap altra manera que com un apoderament general per litigar en nom seu. D'altra banda, en data 27 d'octubre del 2004 la Sra. Laura N., actuant en nom i representació del Sr. Domènec C., i no en nom propi, va atorgar poders "apud acta" en favor de diversos Procuradors entre els que es citava a la Sra. Carme S.M. que va ser qui finalment va actuar en representació seva formulant la demanda el dia 2 de desembre del mateix any, com es pot observar al document del foli 2 de les actuacions.

Per aquestes raons, entenem que la Sra. S. va actuar com representant processal de la Sra. N., ja que era aquesta qui formulava la demanda en nom del Sr. C. que li havia atorgat poder per fer-ho, sense que es pugui entendre aquest motiu del recurs més que com una manera de dilatar la resolució del litigi.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

II.- Reitera la recurrent, com a segon greuge contra la Sentència d'instància, la seva protesta pel fet que l'Hble. Batlle declarés improcedent la pràctica de les proves sol·licitades per ella a la instància de "documental pública i confessió en judici" i de "documental pública c), d) i f)", denegades mitjançant Providències de 13 de juliol i 7 de setembre del 2006, sense cap justificació, segons el seu parer. Per aquesta raó, considera procedent la retroacció dels Autes al moment probatori escaient, ordenant la pràctica de les esmentades proves.

Un altre vegada els arguments de la recurrent no es poden entendre més que com argúcies per retardar el procediment, ja que la seva representació processal va sol·licitar en data 3 de novembre del 2005 que el Sr. C. absolgués sota jurament indecisió les següents posicions: 1. que va subscriure amb "A. S.A." el conveni de 28 d'abril del 2004; 2. que va gestionar i obtenir del M.I. Govern d'Andorra l'autorització requerida per adquirir la casa número tres de l'Edifici Kaph de la Carretera de La Comella d'Andorra la Vella; 3. que va rebre del representant de "A." els documents 1 i 3 dels aportats per la demandada; 4. que el confessant no va comparèixer ni personalment, ni a través d'apoderat a la Notaria Bartomeu el dia 30 de juliol del 2004 i 5. que fou el confessant qui va incomplir el pactat en el conveni de 28 d'abril del 2004. L'examen de les citades posicions posa de relleu de manera concloent el caràcter innecessari de les preguntes que es formulen, ja que en cap cas el demandant discuteix l'existència d'una promesa de compravenda subscripta entre les parts, ni que finalment es va obtenir l'autorització del M.I. Govern per la citada venda, ni que va rebre els documents dels folis 68 i 70 de les actuacions en els què se'l citava per formalitzar el contracte, ni que no va comparèixer a la notaria el dia que corresponia, dades que a més a més estan suficientment acreditades a les actuacions. Pel que fa a la darrera pregunta, a la demanda i a la rèplica el demandant argumenta reiteradament que el contracte no s'havia incomplert per culpa seva o, en tot cas, que el conveni signat el 28 d'abril li permetia desistir del mateix perdent les arres lliurades.

Pel que fa als apartats c), d) i f) de la prova documental pública que va demanar el recurrent, és

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

evident que no era precís sol·licitar del M.I. Govern que certifiqués que havia autoritzat la compra de l'immoble en qüestió, quan aquest document consta a les actuacions i el demandat no nega la seva existència i el mateix es pot dir de la necessitat d'interessar al notari de les Valls Sr. Bartomeu per tal que acrediti que el dia 30 de juliol del 2004 estava prevista la formalització del contracte celebrat entre les parts, perquè això també s'ha provat a les actuacions i tampoc es nega. La mateixa improcedència cal afirmar respecte de la necessitat de que es requerís al Procurador de l'agent per tal que aportés còpia dels poders atorgats per la Sra. N. a favor seu, atorgament que consta a la diligència del foli 2 de les actuacions.

Per aquestes raons, cal desestimar igualment aquest motiu del recurs, entenent encertada la decisió de l'Hble. Batlle, que en cap cas ha perjudicat a la recurrent, i és per tant improcedent la retroacció dels Autes al moment probatori i que s'ordini la pràctica de les esmentades proves, com sol·licita la recurrent.

III.- Pel que fa al fons del litigi, ha quedat acreditat a les actuacions que en data 28 d'abril del 2004 el Sr. Jordi Ll.S. en representació de la societat "A. S.A.", i el Sr. Domingo C. P. van signar un contracte en virtut del qual el primer prometia vendre al segon, i aquest ho acceptava, la "Vivenda Unifamiliar número 3 situada a la Crta. De la Comella, residencial "KAPH" pel preu de 540.910 euros, que s'havien de pagar en quan a la quantitat de sis mil euros en el moment de la signatura del citat contracte en concepte d'arres, que es denominaven penitencials, i a compte del preu total. Pel que fa a la suma de 120.000 euros, aquesta s'havia de pagar per tot el dia sis de maig d'aquell any i la resta, és a dir 414.910 euros, en el moment d'atorgament de l'escriptura de compravenda, que es signaria per tot el dia 30 de juliol del 2004 (foli 27). S'ha provat igualment que el Sr. C. no sols va pagar els sis mil euros de les arres, sinó també 120.000 euros més a compte del preu total de l'habitatge, però que el citat contracte no es va arribar a elevar a escriptura pública, ni es va pagar la resta del preu pactat, malgrat es va obtenir la necessària autorització, atès que el Sr. C., trobant-se pel que sembla detingut, no va comparèixer a la notaria el dia acordat.

D'altra banda, el pacte primer del contracte que van signar les parts configurava l'acord que es prenia com una promesa bilateral de vendre i comprar, seguint el procediment que havia estat habitual al Principat quan en el moment de signar el contracte el comprador no disposava de l'autorització del M.I. Govern per tal que un estranger pogués adquirir un immoble a Andorra. No obstant, a partir de l'entrada en vigor de la llei de 15 de desembre del 2000 de transmissions patrimonials immobiliàries es configura l'autorització administrativa com una condició resolutòria d'una promesa de compravenda, és a dir com un contracte preparatori de la veritable compravenda, vàlid i eficaç (article 5è de la citada Llei), de tal manera que les parts, en virtut d'ell, podrien exigir-se la formalització del contracte o resoldre'l.

Malgrat tot, en el cas present la promesa no es va resoldre per la manca d'autorització administrativa, ja que aquesta es va concedir, sinó per voluntat del comprador.

IV.- En aquestes circumstàncies, el recurrent entén que no és cert que les parts acordessin la resolució del conveni que havien subscrit, sinó que aquest va ser incomplert pel Sr. C. i aquest argument és correcte i el que cal decidir és quines han de ser les conseqüències d'aquest incompliment.

Per tal d'esbrinar quines han de ser les conseqüències derivades de l'actuació del Sr. C. cal determinar quin tipus d'arres es van pactar al contracte celebrat entre les parts el dia 28 d'abril del 2004. Si examinem el contracte en qüestió podrem observar que en el primer d'aquests pactes es manifesta que la quantitat de sis mil euros que es va lliurar en el moment de celebrar el contracte (no la de 120.000 euros que es va lliurar posteriorment) es pagava en concepte d'arres penitencials i a compte del preu total i en el segon que si el comprador mancava en el compliment d'alguna de les obligacions del contracte el venedor "podrà optar per exigir el compliment del conveni o instar la resolució del mateix, perdent en aquest cas la segona part contractant en concepte de clàusula penal i com indemnització pels danys i perjudicis la paga i senyal",

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

mentre que si el que incomplia era el venedor el comprador "podrà optar entre exigir el compliment del present conveni o instar la resolució del mateix, perdent en aquest cas la primera part en favor de la segona el doble de la quantitat rebuda com a paga i senyal".

La interpretació d'aquest acord podria portar en principi a entendre que les arres pactades eren confirmatòries, ja que es parla de "paga i senyal" i aquesta és la funció primordial de les arres d'acord amb el que disposa el Digest 18,1,35, de tal manera que serien prova de l'existència i perfecció del contracte i inici de la seva execució i la conseqüència de l'incompliment d'una de les parts seria llavors la facultat d'aquell que hagués complert de resoldre el contracte, retornant-se les parts les prestacions efectuades, més una indemnització de danys i perjudicis a favor del que havia complert, si aquesta era procedent.

No obstant, les arres pactades no es poden considerar confirmatòries, ja que al pacte segon a) del contracte se les denomina penitencials i en el pacte tercer se'ls hi atribueix la funció de compensar els danys i perjudicis que pogués haver produït la resolució del contracte, raó per la què, en tot cas, s'han de qualificar de penitencials, ja que els efectes que s'atribueixen a l'incompliment són els propis d'aquestes. Si aquesta hagués estat la interpretació correcta, el pacte hauria permès a qualsevol de les parts desvincular-se del contracte una vegada aquest s'hagués perfeccionat amb les conseqüències pròpies d'aquest tipus d'arres, però aquesta possibilitat no existiria si ja s'hagués iniciat la seva execució (STSJA de 15 de maig del 1977), com va succeir en el cas present, ja que el demandant va pagar el primer termini del preu pactat (120.000 euros), que en cap cas es poden considerar arres, sinó exclusivament part del preu.

Malgrat tot, tampoc es pot entendre que les arres eren penitencials, ja que en el pacte tercer del contracte es regulen les conseqüències de l'incompliment per alguna de les parts de les obligacions assumides per elles, disposant que en aquest cas les arres, lliurades "en concepte de clàusula penal", es perdrien o es tornarien duplicades per aquell a qui resultés imputable l'incompliment "com indemnització dels danys i

perjudicis" causats a l'adversa. Per aquesta raó, cal entendre que les arres pactades pels litigants eren penals, ja que no els facultava per desistir del contracte, sinó que precisament complien una clara funció sancionadora d'aquell que no respectés les obligacions assumides, per garantir el seu compliment. Per tant, és indiferent que el recurrent hagués recordat al demandant quin era el dia que calia signar l'escriptura (folis 68 i 70) o hagués rebut la carta de l'advocat del Sr. C. el dia dos d'agost, (foli 33) és a dir després del dia fixat per la signatura de l'escriptura pública, i també ho és que pel fet d'estar detingut el demandant en aquell moment no estigués justificada la seva incompareixença el dia pactat, perquè en tot cas es clara la decisió unilateral del Sr. C. de no complir el contracte sense suficient justificació. No obstant, havent-se produït l'incompliment de l'adversa, la recurrent no va exigir el compliment del contracte, com hagués pogut fer, sinó que el va entendre resolt i va exigir els danys i perjudicis soferts, com es posa de relleu a la carta del foli 74).

V.- Atès aquest incompliment i l'exercici per la recurrent de la facultat resolutòria que li atorgava el contracte, la representació de la societat "A. S.A." entén que la retenció de les arres no és suficient per compensar-la dels danys que ha patit per no poder disposar dels diners de la venda i veure's impossibilitada de cedir la unitat immobiliària a altres persones, mentre que el demandant considera que cal aplicar el que disposen els pactes segon a) i tercer del contracte signat entre les parts i per tant renuncia a exigir els sis mil euros que va pagar en el moment de celebrar el contracte, però en canvi vol recuperar els 120.000 que va pagar posteriorment i és la tesi del demandant la que cal estimar correcta, ja que les arres penals substitueixen en principi la indemnització de danys i perjudicis que hagués pogut patir la recurrent.

És cert que les arres penals poden ser en ocasions cumulatives, coexistent amb una indemnització de danys i perjudicis, però per tal que sigui així cal que es provi que aquesta ha estat la voluntat de les parts i que els perjudicis soferts pel que volia complir van ser superiors als que podia compensar la quantitat lliurada en concepte d'arres. No obstant, en el cas present la interpretació del contracte porta a entendre que la

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

voluntat de les parts era substituir la possible indemnització de danys i perjudicis per la pèrdua de la suma lliurada en concepte d'arres i a més a més, i en tot cas, no s'ha provat a les actuacions que la recurrent hagués patit, com a conseqüència de la resolució del contracte, danys per un import superior a la suma retinguda, i aquesta prova no es pot deixar per execució de Sentència, com ell estima, sinó que cal aportar-la a les actuacions.

Per aquesta raó, considerem que cal entendre resolt el contracte celebrat en data 28 d'abril del 2004 pels litigants per incompliment del Sr. C. i, per tant, procedeix que el venedor retorni al comprador la quantitat de 120.000 euros, rebuda com a part del preu de la vivenda, retenint la suma de 6.000 euros, que es van lliurar en concepte d'arres penals com a compensació dels danys i perjudicis que hagués pogut patir la societat "A. S.A." degut a l'incompliment injustificat del comprador de les obligacions del conveni signat entre les parts.

VI.- En desestimar-se el recurs procedeix imposar les costes del mateix al recurrent de conformitat amb el que disposa el 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 de la societat "A. S.A." contra la Sentència dictada en data 21 de setembre del 2006 per l'Hble. Tribunal de Batlles que CONFIRMEM íntegrament, amb imposició de les costes d'aquesta alçada 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.-