

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 19 de juliol del 2016.

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del M I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY, i els magistrats M.I. Sr. Vincent ANIÈRE i M.I. Sr. Carles CRUZ MORATONES, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En data 31.10.13 la representació processal de L., SL va formular demanda en reclamació de resolució de contracte de promesa de compravenda, imposant a la defenent les costes del procediment.

II.- La representació processal de T., SL va contestar la demanda en data 24.1.2014 oposant-se totalment als arguments exposats a la mateixa, manifestant la seva oposició i formulant al seu torn demanda reconvençional reclamant el compliment forçós del contracte.

III.- Les parts van presentar oportunament els seus escrits de rèplica i dúplica i contestació a la demanda reconvençional, i posteriorment de conclusions, reiterant els seus arguments i oposant-se als de l'adversa.

IV.- L'Hble. Tribunal de Batlles va dictar Sentència en data 3 de febrer de 2016 i va decidir : *“Primer.- Desestimar íntegrament la demanda formulada per la societat mercantil andorrana L., SL. contra la també mercantil andorrana T., SL., havent d'absoldre consegüentment a aquesta darrera de les pretensions que contra ella s'hi contenen.*

Segon.- Estimant majoritàriament la demanda reconvençional interposada per T., SL. contra L., SL., condemnar a aquesta darrera a atorgar escriptura pública de compravenda del pis apartament 2-A Bloc C, de la plaça d'aparcament número 22 i de la guixeta guarda esquís, situats al Conjunt Residencial X. radicat a la Carretera X. (Canillo), així com a pagar la quantitat total de 103.000 € en concepte del romanent del preu pendent de pagament pel que respecta a les unitats immobiliàries suara referides, juntament amb els interessos legals devengats des de la data de la contesta a la demanda reconvençional el dia 21 de març de 2014. D'igual manera, s'escau condemnar a L., SL. a satisfer a la societat T., SL. la quantitat de 8.095,96 €, en concepte de sobrecost de les obres de millora, materials i qualitats posats a l'apartament objecte dels presents autes, incrementada dels interessos legals devengats des de la data de la fermesa de la present resolució judicial.

Tercer.- A sufragar la totalitat de les costes judicials causades, inclosos els honoraris d'advocat i procurador, que s'acreditaran en període d'execució de sentència.

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la societat L. SL i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana la seva revocació i que estimi la totalitat de les seves pretensions recollides en l'apartat VUITÈ del seu escrit.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Carles CRUZ MORATONES.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- En el present plet les dues parts que han estat vinculades per un contracte de promesa de compravenda demanen pediments oposats. La promitent compradora demana la resolució del contracte per incompliment amb reintegrament de la suma ja pagada i la promitent venedora reclama el compliment forçós del contracte amb pagament de la resta del preu pendent, l'atorgament d'escriptura i a més el pagament de les millores fora de pressupost que ha incorporat al pis objecte de compravenda.

La sentència d'instància desestima la demanda principal interposada per la compradora i estima la demanda reconvençional de la venedora, amb imposició de les costes causades en la instància a l'agent principal L., SL.

Contra tal decisió s'alça la part vençuda.

SEGON.- L'objecte del seu recurs és denunciar l'errònia valoració de la prova feta pel Tribunal a quo, sense aportar altres arguments que no hagin ja estat al·legats i desestimats en la instància.

Procedeix confirmar la sentència d'instància perquè ha fet una valoració minuciosa i detallada de la prova practica i ha aplicat correctament el dret.

TERCER.- Hem de començar per recordar que la part agent principal L., SL demana la resolució del contracte de promesa de compravenda de 31 d'agost de 2009 i la posterior addenda de 15 de febrer de 2012 del pis apartament 2-A Bloc C, de la plaça d'aparcament número 22 i de la guixeta guarda esquís, situats al Conjunt Residencial X. radicat a la Carretera X.

(Canillo), i condemnant a la venedora T., SL a retornar a la part agent la suma de 37.000 € anteriorment pagats, juntament amb els interessos legals meritats des del dia de la contesta a la demanda, i les costes judicials corresponents, a acreditar en període d'execució de sentència.

Per la seva banda la defenent principal T., SL. demanda contra la societat L. SL., en el sentit que es dicti sentència condemnant la defenent a atorgar escriptura de compravenda de les anteriorment referides unitats immobiliàries, i a pagar "l'import de 103.000€ en concepte de preu de la compravenda que resta pendent, més altra quantitat de 8.096,95€ en concepte de sobre cost per les obres de millora, materials i qualitats triats directament per L., SL. posats a l'apartament planta segona, porta A del Bloc C, així com totes les despeses aparellades a la part promitent compradora, més els interessos legals a comptar del mes d'agost de 2013 i fins que s'atorgui l'escriptura publica de compravenda". I subsidiàriament, de prosperar la demanda principal, la part defenent interessa que T., SL. sigui condemnada a retornar a L., SL. l'import de 21.503,05 € enlloc dels 37.000 € reclamats.

QUART.- Són fets acreditats en la sentència d'instància i no desvirtuats per la part apel·lant que:

I) En data 31 d'agost de 2009, la mercantil T., SL. i L., SL., en la seva qualitat respectiva de part promitent venedora i compradora, van atorgar un contracte de promesa de compravenda del pis apartament 2-A Bloc C, de la plaça d'aparcament número 22 i de la guixeta guarda esquís, situats al Conjunt Residencial X. radicat a la Carretera X. (Canillo), obra que la part demandada es trobava construint.

En mèrits de dit contracte, es va establir el preu de la referida compravenda en la suma total de 185.000 € (cf. pacte Segon f. 19), de la qual la promitent compradora havia entregat prèviament la suma de 9.250 €, entregant a més en aquell acte 3.470 €, comproment-se a satisfer les quantitats restants una part, de forma fraccionada mitjançant deu pagaments mensuals de 2.428 € a partir del dia 30 de setembre de 2009 i la resta,

mitjançant un darrer pagament per la suma de 148.000 € *“a l’entrega de les claus que tindrà lloc aproximadament al mes de juny del 2010.”*

II) Consta igualment en autes que la part promitent compradora – que formava part dels industrials que prestaven els seus serveis en la obra de referència executant els treballs de lampisteria de tot el conjunt residencial- va complir amb la seva obligació de pagaments fraccionats, a partir del 30 de setembre de 2009, per un total de 24.280 €.

III) És un fet indiscutit que, a la data prevista de lliurament, és a dir *“aproximadament al mes de juny de 2010”*, l’obra no es trobava acabada. Exactament es trobava amb els tàbics i premarcs de les distribucions interiors, segons confessa el legal representant de L., SL.

IV) En el dia 15 de febrer del 2012 –és a dir uns vint (20) mesos després de la data inicialment prevista de lliurament de l’obra- sengles parts avui litigants van signar un addenda al contracte inicial *“degut a la situació de crisis econòmica i del mercat immobiliari”* en mèrits del qual establien reduir el preu convingut passant aquest dels 185.000 € inicials a 140.000 €, restant doncs la suma de 103.000 € pendent de pagament a càrrec de la part promitent compradora que *“farà efectiva a l’entrega de les claus mitjançant transferència bancària que efectuarà al compte (...)”*. Tot convenint ambdues parts expressament: *“En tot allò no modificat expressament per aquesta addenda, resten vigents tots els pactes convinguts en el contracte de promesa de compravenda de data 31 d’agost de 2009.”* No es fa cap referència a una nova data d’entrega de la unitat immobiliària.

V) Des de la data indicada de 15 de febrer de 2012 i fins almenys el mes d’abril 2013, és pacífic que el legal representant de L., SL. va ordenar canvis de materials, moblaments i, fins i tot, obra dels interiors del pis promès comprar.

VI) En el mes de maig 2013, la promotora va obtenir la cèdula

d'habitabilitat; i al mes de juny de 2013, es va atorgar la corresponent escriptura de declaració d'obra nova i divisió en regim de propietat horitzontal i títol constitutiu conjunt immobiliari privat. (cf. f. 129).

VII) És igualment admès per ambdues parts que, a partir del mes d'agost 2013, el legal representant L., SL. Sr. P.J.M. va interessar verbalment prop el legal representant de T., SL. la seva voluntat de rescindir el contracte de promesa de compravenda (cf. correu electrònic tramés pel Sr. P.J.M. a T. el dia 27 de setembre de 2013 on es llegeix “No sé perquè m'envies aquest e-mail dient-me que ja puc anar a escripturar el pis, quan des de aquest mes d'agost t'estic dient tant a tu com al Sr. J.T.V. que la meva empresa ja no està interessada en comprar el pis, degut al llarg temps que ha passat. Heu tardat molt a entregar-me el pis, i aquest retard és injustificat.” f. 27); fent-ho formalment i expressa per primera vegada al mes de setembre de 2013, segons un intercanvi de comunicacions obrant en autes a saber:

-26 de setembre de 2013 –amb data 16 de setembre de 2013- a les 10h47, el Sr. P.J.M. en nom i representació de L., SL. va trametre una carta certificada a T., SL. –que no fou efectivament rebuda per T., SL. fins al subsegüent dia 30 de setembre de 2013 (cf. f. 32)- posant de manifest la seva voluntat de rescindir el contracte de compravenda i que resa com segueix:

“El motiu pel qual resolc de forma unilateral el citat contracte i la seva addenda es perquè vostès han incomplert una de les obligacions essencials del contracte que és l'entrega de l'obra (del pis i de la plaça d'aparcament que vaig prometre comprar) dins el termini estipulat.

Segons el contracte de promesa de compravenda subscrit, el termini d'entrega de les claus de la vivenda i de la plaça d'aparcament s'havia d'efectuar el mes de juny de 2010, aproximadament.

Considero que el retard és més que significatiu, la promotora “T., SL.” ha incomplert el contracte signat, i per tant, estic legitimat per demanar la seva resolució.(...)”

- el mateix dia 26 de setembre de 2013 a les 11h17, T., SL. va trametre un correu electrònic a L., SL. comunicant que es podia procedir a escripturar;

- l'endemà dia 27 de setembre de 2013, L., SL. va trametre un correu electrònic a T., SL. oposant-se a la comunicació d'escriptura el pis i reiterant la seva pretensió de resoldre el contracte de promesa de compravenda.

Finalment, en data 31 d'octubre de 2013, L., SL. va presentar petició de citació a judici contra T., SL. donant lloc als presents autes.

CINQUÈ.- La tesi de la recurrent és el d'insistir que la data d'entrega de l'objecte de la compravenda ("en el mes de juny de 2010 aproximadament") és tan allunyada de la real que li va oferir la venedora (setembre de 2013) que justifica plenament la seva decisió de resolució del contracte. No sembla que el relat que fa el Tribunal a quo del període juny 2010 a febrer 2012 i del període febrer 2012 fins setembre 2013 hagi fet cap efecte en l'argumentació de la part apel·lant.

Ho explica amb claredat la sentència. En el dia 15 de febrer de 2012 quan es va l'addenda al contracte de 2009 ja es diu que "degut a la crisi econòmica i del mercat immobiliari" han decidit rebaixar el preu. És a dir, la part compradora que ha viscut una demora de juny 2010 a febrer 2012 ja obté una contraprestació i pacten un nou preu del pis inferior en 45.000€ i no fan cap mena d'esment de la data d'entrega. I encara més. El futur propietari del pis fa una sèrie de millores al pis respecte el projecte original -que reconeix en prova de confessió- de diferents materials i millores que executen o proporcionen diferents industrials -com ell- i que han declarat conforme es varen realitzar en el pis en qüestió. És a dir, no solament aconseguix una rebaixa en el preu i no fa esment la data d'entrega (que aproximadament ell devia calcular com a participant en tot el procés constructiu del conjunt residencial) sinó que ordena diferents millores en l'objecte de la seva compra i quan aquestes ja estan realitzades i s'ha

obtingut la cèdula d'habitabilitat (maig 2013) i s'ha atorgat l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal i li ofereixen escripturar, aleshores anuncia que han trigat molt de temps i que ja no li interessa la compra i reclama la resolució del contracte.

SISÈ.- És plenament encertada la conclusió a la que arriba el Tribunal d'instància conforme es va produir una novació tàcita del punt concret de la data d'entrega (juny 2010 aproximadament) del contracte de l'any 2009, novació derivada de fets concloents de la part compradora com els que acabem de relatar. Resulta inversemblant reclamar que la data d'entrega prevista l'any 2009 no es va modificar l'any 2012 quan es va fer l'addenda i ja no es va dir res més de la data d'entrega. En l'any 2012 no podien seguir volent que l'entrega es fes l'any 2010. Això demostra que la data d'entrega deixava de ser un element essencial per la compradora. Totes les cauteles que la Sala ja ha vingut prenent per admetre la novació tàcita d'un contracte contingudes en la STJC 27.4.15 rotlle 416/2014 i en altres anteriors estan plenament acomplides en el present cas. L'actuació del comprador demanant millores després del contracte de 2012 no deixen cap ombra de dubte que seguia amb la voluntat de comprar el pis i que la data d'entrega del 2010 ja no li era rellevant. Altra conclusió aniria en contra del sentit comú.

SETÈ.- Finalment, quant al cost reclamat per les millores introduïdes en el pis a instància de L., SL cal reiterar que la seva realitat i existència i quantum (8.065,95€) no és tampoc ara discutit pel recurrent però insisteix en què s'havia pactat que anirien a càrrec de la venedora. Com ja hem reiterat en moltes ocasions establert el compliment d'una obligació per qui la reclama, correspon a la part contrària demostrar que existeix algun fet impeditiu, obstatiu o excloent davant l'obligació reclamada. O sigui que és tracta de que la càrrega de demostrar que això era així li corresponia a L., SL i, en no haver-ho fet, ha de ser condemnat al pagament.

VUITÈ.- En resultar desestimat el recurs procedeix imposar les costes per ell generades a la part 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 processal de L., SL contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 3 de febrer de 2016 que confirmem íntegrament, i imposar 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.-