

SENTÈNCIA de 18 de març de 2004

**Contracte d'obra: determinació de les quantitats que pot
exigir el contractista per treballs realitzats fora del
pressupost.- Responsabilitat del contractista per vicis o
defectes de la construcció: necessitat d'acreditar
l'existència dels vicis**

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 societat CONSTRUCCIONS MORGADE SA va presentar davant de l'honorable Batllia demanda contra el Sr. Joan Antoni R.S., en reclamació de la quantitat de 8.330.267 Ptes, més els interessos legals, en concepte de saldo deutor corresponent a la realització d'obres de construcció d'un xalet.

II.- El Sr. Joan Antoni R.S. es va oposar a les pretensions de l'agent, contestant que ja havia pagat una quantitat superior a la realment endeutada i va plantejar una demanda reconvençional en el sentit de: declarar que CONSTRUCCIONS MORGADE SA no pot reclamar cap quantitat en concepte de benefici industrial i que les quantitats facturades per dit concepte han d'ésser descomptades del preu global de l'obra; de condemnar CONSTRUCCIONS MORGADE SA : a retornar al Sr. Joan Antoni R.S. la quantitat que resulti de la diferència entre la suma pagada i el preu dels treballs realment efectuats; a realitzar a les seves exclusives costes, la reparació de tots els defectes i desperfectes constatats en l'obra, en el termini de 15 dies a comptar de la data de fermesa de la sentència; a pagar la quantitat de 58.850 Ptes corresponent al cost de reparació d'uns defectes en la instal·lació sanitària, amb els interessos legals; a pagar el cost de reparació dels danys causats per la fuga d'aigua de la cambra de bany, en la cuina de la casa, amb els interessos legals corresponents; i a pagar la quantitat de 3.000.000 Ptes en concepte d'indemnització pels danys i perjudicis causats per

CONSTRUCCIONS MORGADE SA, per incompliment de les seves obligacions contractuals.

III.- Per sentència de data 6 de juny del 2003, l'Honorable Tribunal de Batlles, secció civil, donant lloc parcialment a la demanda de l'actora i igualment parcialment a la demanda reconvençional, va condemnar el Sr. Joan Antoni R.S., a pagar a CONSTRUCCIONS MORGADE SA, l'import de 33.238,57 €, incrementat amb els interessos legals comptadors des de la data de fermesa de la resolució; i condemnar CONSTRUCCIONS MORGADE SA a efectuar a les seves costes, les reparacions, arranjaments i substitucions necessàries tal com han estat constatats pel perit de la societat ATESI en l'apartat 1 de la part 1 del seu informe pericial, tot disposant un termini de 6 mesos a comptar de la data de fermesa de la resolució per dur-les a terme; sense establir especial condemna en costes judicials.

IV.- Contra aquesta resolució ambdues parts han interposat recurs d'apel·lació.

V.- La societat CONSTRUCCIONS MORGADE SA sol·licita: que la compensació per les certificacions siguin per un import màxim de 1.367,57 €; que no procedeixi establir cap obligació de reparar desperfectes i que es condemni l'adversa al pagament de les costes judicials.

VI.- El Sr. Joan Antoni R.S. conclou a la condemna de la societat CONSTRUCCIONS MORGADE SA a pagar-li; la quantitat de 48.007,06 € amb els interessos legals i la quantitat de 18.030,36 € en concepte de danys i perjudicis; a efectuar a les seves costes les reparacions necessàries en un termini de 6 mesos; a pagar la totalitat de les costes d'ambdues instàncies.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- Per contracte d'obra de data 22 d'octubre de 1996, el Sr. Joan Antoni R.S. va encarregar la societat CONSTRUCCIONS MORGADE SA de construir un xalet, de conformitat amb els plànols i memòria efectuats pel despatx d'arquitectura AGA, en el termini de 1 any, mitjançant un preu de 10.381.836 Ptes pel que fa a l'estructura de l'obra, i de 23.703.884 Ptes corresponent als treballs de

tancaments i d'interior. El dia 3 de desembre de 1997, l'empresa va enviar al Sr. Joan Antoni R.S., el finiquit de l'obra, segons el qual quedava pendent de pagament, la quantitat de 20.000.000 Ptes, corresponent a la certificació n°11 (16.823.647 Ptes) i a la certificació n°0, fora de pressupost (6.506.620 Ptes), menys un descompte de 3.330.267 Ptes. Com que el Sr. Joan Antoni R.S. només havia satisfet la quantitat de 15.000.000 Ptes, CONSTRUCCIONS MORGADES va reclamar-li l'import de 8.330.267 Ptes, corresponent al saldo de la factura del dia 3 de desembre de 1997, sense descompte. Per oposar-se a la demanda de la part actora, el Sr. Joan Antoni R.S. considera que el preu de l'obra s'estableix a la quantitat de 47.595.000 Ptes, compte tingut del descompte de 3.330.267 Ptes contingut en el finiquit i que deducció feta de l'import ja pagat de 46.035.323 Ptes, només queda una quantitat de 1.559.677 Ptes, que ha de ser compensada per la diferencia entre l'import facturat per l'empresa de construcció i l'import dels treballs realitzats de conformitat amb les condicions pactades, i per l'indemnització per danys i perjudicis causat per CONSTRUCCIONS MORGADES en incomplir les seves obligacions contractuals.

II.- El preu pressupostat de l'obra ascendeix a la quantitat de 34.085.720 Ptes, però es va realitzar modificacions i treballs fora de pressupost. Resulta de les documents que consten en autes, que l'import total de les certificacions lliurades per Construccions MORGADES ascendeix a la quantitat global de 54.365.590 Ptes, preu definitiu de la construcció del xalet facturat per la mateixa societat. No es negat que el Sr. Joan Antoni R.S. va pagar la quantitat de 46.035.323 Ptes, el que deixa pendent de pagament l'import de 8.330.267 Ptes, avui reclamat per la part actora. El Sr. Joan Antoni R.S. no pot seriosament exigir que la factura de CONSTRUCCIONS MORGADES sigui minorada del descompte de 3.330.267 Ptes que consta en el finiquit de data 3 de desembre de 1997, ja que es evident que aquest rebaix, que no te cap base contractual sinó que procedeix d'una liberalitat comercial de l'empresa, es condicionat al pagament integral de la quantitat reclamada. Del moment que el Sr. Joan Antoni R.S. s'ha negat a pagar l'import de la factura, no pot beneficiar del descompte que es li oferia en contrapartida del seu pagament.

III.- El Sr. Joan Antoni R.S. sosté que el preu dels treballs executats per l'adversa ascendeix a la quantitat de 41.447.88 Ptes, tenint en compte que des de la

certificació n°1 fins a la certificació n°11 ha estat facturada indegudament la quantitat de 4.664.193 Ptes corresponent a prestacions no efectuades i que l'empresa no te cap dret a percebre un benefici industrial.

IV.- Pel que fa als beneficis industrials, el contracte d'obra estipula en el seu article 14 : " Si excepcionalment el constructor hagués d'efectuar treballs per administració, aquest hauran d'ésser objecte de conveni separat. Els treballs per administració es pagaran aplicant els preus unitaris previstos al contracte pels treballs pressupostats, i que si resultes impossible per inexistència de tarificació contractual aplicable a la classe o tipus de treballs a realitzar, es pagaran segons els preu del mercat pactats al conveni "ad hoc"...". Nogensmenys, si del certificat de l'Agrupació de Constructors d'Obres de les VALLS d'ANDORRA se'n desprèn que es norma habitual que el constructor carregui un percentatge sobre les factures dels industrials , quan es tracta de factures de treballs no especificats en el pressupost, ni en l'estat d'amicalment de l'obra, i que aquest percentatge correspon al risc, direcció, coordinació i mitjans auxiliars de l'empresa constructor, no consta en autes, la prova d'un conveni "ad hoc" que sigui escrit o verbal, segons el qual el percentatge aplicable als treballs administració, seria del 12%. En conseqüència, no pot CONSTRUCCIONS MORGADES reclamar avui, una quantitat, que encara que pugui ser fonamentada en el seu principi, no va ésser l'objecte de cap convenció respecte al seu càlcul. S'ha doncs de deduir de la quantitat facturada per l'agent, l'import de 268.928 Ptes corresponent als 12% per benefici industrial de la certificació 00.

V.- Els pagaments efectuats en les certificacions encara que s'imputen sobre el preu final de l'obra, no són acomptes, sinó que corresponen al pagament de treballs concrets, ja realitzats. Per tant no hi ha res a afegir al considerant VI respecte a les anomalies en la facturació de les certificacions n° 1 a 10, de la sentència recorreguda, que ha fet una aplicació correcte del dret als fets del litigi.

VI.- Ara be s'ha d'examinar les certificacions 11 i 00, que el contingut es molt discutit per les parts. La certificació n° 11 conté 23 capítols, però en tràmit d'apel·lació, només 9 estant objecte de dificultats, o mes concretament, els capítols n°1: Moviments de terres, n°2: Fonaments, n°8: Arrebossats, n°13: Serralleria, n°14: Electricitat, n°16 Lampisteria, sanitaris i desguàs, n° 17:

Caldejament, n°20: Fusteria interior i exterior i n° 23: Varis. S'ha doncs d'analitzar punt per punt aquestos capítols.

Capítol 01, moviments de terres: es tracta de l'excavació de 1.835 m² de terres amb mitjans mecànics en formació de fonaments, per un preu de 3.220.425 Ptes. No es cert que en el seu informe, el perit designat per l'Honorable Batlle ponent, la societat ATESI només va comptar la diferencia entre el que s'ha facturat i el que es va pressupostar, com ho declara CONSTRUCCIONS MORGADES en el seu escrit d'apel·lació. Si que va tenir en compte les modificacions aportades al projecte inicial, i entre altres coses un augment del volum de l'excavació com a conseqüència d'un àmpliament de la superfície a construir i va per tant acceptar un volum d'excavació de 1.600 m², aleshores que el volum pressupostat era de 920 m². El que posa de relleu el perit, es que l'excavació de terres es la primera fase d'execució d'una obra i doncs no es lògic un augment de 235 m² d'excavació de terres en formació de fonaments, en la ultima certificació, quan a la certificació n°10, ja s'havia reclamat el pagament de 680 m² d'excavació de mes que el volum pressupostat. Per tant s'ha de considerar que els 435 m² reclamats a mes dels 1.600 ja pagats, no son ni acreditats ni justificats i que s'ha de deduir la suma corresponent de 412.425 Ptes de l'import de la demanda.

Capítol 02, fonaments: El perit ATESI considera que en el primer apartat " subministració i col·locació de una xapa de formigó de neteja de 10cm de gruix", només es poden atribuir els 30 m² facturats en la certificació n°9 i que per tant la diferencia de 71,29 m² que consta en la certificació 11, no s'hauria de cobrar. Malgrat aquest parer, el Sr. Joan Antoni R.S. no sol·licita que la quantitat corresponent als 71,29 m² indeguts sigui descomptada, sinó que només demana la disminució de 42.224 Ptes relatives a 33 m² facturats de mes en el apartat 02.07 "encofrat de mur a dues cares, inclòs desencofrat". Però força es de constatar que en el dit apartat no consta una quantitat de 208.548 Ptes corresponent a 325,25 m² d'encofrat, sinó la 758 m² per un preu de 961.144 Ptes el que obliga desestimar aquest punt de la demanda del Sr. Joan Antoni R.S.

Capítol 08, arrebossats: Si es cert que els m² d'arrebossat i rajola han d'ésser els mateixos , com ho declara el perit, no es pot donar lloc a la pretensió del Sr. Joan Antoni R.S. relativa a la diferencia existent entre els m² dels apartats 08.01 (217 m²) i 09.01 (186,48 m²) perquè els mateixos apartats no corresponen als mateixos treballs. En efecte l'apartat 08.01 afecta els

banys i aseos, i l'apartat 09.01 afecta banys, aseos i a mes, cuines.

Capítol 13 serralleria: Encara que no hagi estat específicament enunciada en la demanda reconvençional, la qüestió relativa al marc metàl·lic de la porta del garatge s'inclou en les pretensions relacionades a una facturació abusiva per ésser superior als treballs realitzats, i doncs en condemnar CONSTRUCCIONS MORGADES per aquest concepte, el primer jutge no ho infringit el principi de congruència. Sobre el fons CONSTRUCCIONS MORGADES no critica la seva condemna, el que imposa la confirmació de la mateixa.

Capítol 14 electricitat: Es cert que en la certificació 11 consten treballs d'electricitat que no estan inclòs en el pressupost, i mes concretament, tots els que son enunciat en el apartat 14.06, instal·lació de blocs d'emergència en escala i cuarto d'ascensor, d'alarma, caixa forta, antenes etc... Ara be, el Sr. Xavier P.L., que va realitzar la totalitat dels treballs d'electricitat en el xalet, contractat per CONSTRUCCIONS MORGADES, va declarar que va cobrar de la mateixa, el que tenia pressupostat mes unes 50.000 Ptes d'extres. Per tant CONSTRUCCIONS MORGADES no pot reclamar al Sr. Joan Antoni R.S. mes de les 50.000 Ptes que va pagar al Sr. P.L. pels treballs d'electricitat efectuats fora de pressupost. Es doncs de manera perfectament correcte que la sentència impugnada va limitar la quantitat deguda a CONSTRUCCIONS MORGADES pels treballs d'electricitats extres.

Capítol 16, lampisteria, sanitaris i desguàs: El perit va constatar que el material abonat en la certificació n° 11 presentava característiques diferents del valorat en el pressupost per ser de categoria inferior. Això no ho nega CONSTRUCCIONS MORGADES, però pretén que si es va col·locar uns altres sanitaris de diferent model dels que es van pressupostar, fou a petició del Sr. Joan Antoni R.S. Encara que sigui el cas, cosa que no es provada, CONSTRUCCIONS MORGADES no podia facturar, com ho ha fet en la certificació 11, un preu total per instal·lació completa de bany, igual a el que fou pressupostat per un material de categoria superior. En conseqüència s'ha de valorar el càlcul del perit que va prendre lògicament per base, els preus facturats a CONSTRUCCIONS MORGADES per l'empresa El BASKO que va subministrar el material i que va disminuir la quantitat reclamada de l'import de 51.555 Ptes.

Capítol 17, caldejament: Es incontrovertible que 14 aixetes termostàtiques de marca Roca, incloses en el pressupost no han sigut instal·lades. Ara be, resulta de la declaració en judici de proves del Sr. Miquel O.H., que va efectuar la totalitat dels treballs de lampisteria i calefacció al xalet, contractat per CONSTRUCCIONS MORGADES

i que pot ser considerat com un testimoni imparcial, que el mateix va adquirir les 14 aixetes, però que no va pogué instal·lar-les en raó de l'oposició del Sr. Joan Antoni R.S.. Per tant les aixetes romanen sempre a disposició del Sr. Joan Antoni R.S., i no es pot deduir el preu d'aquestes de la factura de CONSTRUCCIONS MORGADES.

Capítol 20, fusteria interior i exterior: CONSTRUCCIONS MORGADES explica la diferencia entre el preu pagat a l'empresa PREMARC SL que va realitzar els treballs de fusteria, i el preu facturat al Sr. Joan Antoni R.S., per aplicació del 12% de benefici industrial i l'ajuda del ram del paleta necessària per a completar la feina del fuster. Com s'ha dit mes amunt, CONSTRUCCIONS MORGADES no pot exigir cap benefici industrial per manca d'acord previ entre les parts sobre el percentatge aplicable. Al contrari si que pot reclamar el cost de l'ajuda del ram de paleta al fuster que correspon a la quantitat de 213.492 Ptes ($9.441.913 - 8.239.662$) - ($8.239.662 / 100 \times 12$).

Capítol 23, varis: CONSTRUCCIONS MORGADES va incrementar d'uns 191% el preu pressupostari de la realització de les canalitzacions de FEDA, STA i aigua, sense cap justificació, el que va autoritzar el primer jutge a descomptar de la factura, l'import corresponent a dit augment, mes concretament, la quantitat de 311.125 Ptes. El Sr. Joan Antoni R.S. pretén que CONSTRUCCIONS MORGADES no ha realitzat els treballs de canalització d'aigua potable, sinó que els mateixos foren efectuats per un altra empresa pagada directament pel Sr. Joan Antoni R.S. i que per tant s'ha de deduir a mes de la quantitat de 311.125 Ptes, l'import de 187.000 Ptes corresponents a instal·lació de la canalització d'aigua. La factura d'un import de 187.000 Ptes, aportada en autes pel Sr. Joan Antoni R.S. no correspon a instal·lació de les canalitzacions d'aigua del xalet, sinó a la connexió del xalet a la xarxa de la companyia d'aigües potables d'Escaldes-Engordany per aquesta darrera entitat. El preu de la connexió es a càrrec del propietari del immoble i no fa part de la construcció stricto sensu, raó per la qual no hi ha lloc a estimar la demanda del Sr. Joan Antoni R.S. sobre aquest tema.

En conseqüència, compte tingut que CONSTRUCCIONS MORGADES accepta en el seu escrit de conclusió, les deduccions efectuades per la sentència impugnada, relatives a l'escala metàl·lica, el mirall del lavabo i les telecomunicacions, sia un import global de 226.879 Ptes, la quantitat deguda pel Sr. Joan Antoni R.S. a CONSTRUCCIONS MORGADES en concepte de la certificació n°11 ascendeix a 14.392.209 Ptes.

VII.- Respecte a la certificació n° 00 fora de pressupost, el Sr. Joan Antoni R.S. manifesta que els únics treballs degudament acreditats afecten l'ascensor i una bomba de calefacció, sia la quantitat de 1.695.500 Ptes i que la resta de la reclamació ha d'ésser desestimada. No es cert que CONSTRUCCIONS MORGADES no hagi provat que va realitzar els treballs fora de pressupost que consten en la certificació n°00. Ho ha fet mitjançant factures que encara que hagin estat comunicades en fotocopies, no es pot considerar que no tenen cap valor probatori com ho sosté el Sr. Joan Antoni R.S. Aquestes factures corresponen a relacions mercantils que son mes àgils i menys formals que les altres relacions jurídiques, per tant si la fotocopia d'una factura no presenta la garantia d'una prova innegable, constitueix un element probatori seriós que s'ha de tenir en compte si no existeix de prova contrari o un dubte raonable, el que es el cas en autes. A mes a mes s'ha de posar de relleu que el propi perit del Sr. Joan Antoni R.S. , la societat ATECI va efectuar diverses visites al Xalet, com ho declara en el seu informe, i no va constatar la inexistència dels treballs facturats en la certificació n°00, sinó que els va analitzar per criticar-los. Dit això s'ha tanmateix d'examinar les al·legacions del Sr. Joan Antoni R.S. relatives als capítols 01 i 02 de la certificació esmentada.

Capítol 01, jardí: Encara que el capítol 6 del pressupost interior i tancaments sigui intitulat, "coberta, jardí i impermeabilitzacions", cap dels seus apartats fa referència al jardí, s'ha doncs de considerar que la construcció del jardí per drenatge, subministrament de terra vegetal i reomplert amb mitjans mecànics no fou inclosa en el pressupost contràriament al parer del perit. La quantitat de 656.250 Ptes per tota aquesta feina no sembla abusiva i s'ha doncs de valorar.

Capítol 02, pintura de fusteria: Resulta de l'informe pericial d'ATECI que es tracta en realitat de treballs corresponents a l'envernissat de fusteria. El pressupost només preveu l'envernissat de fusteria exterior el que suposa que l'envernissat de la fusteria interior es fora de pressupost. L'envernissat no es un treball complementari inclòs en els treballs de subministrament i col·locació de la fusteria, com ho al·lega el Sr. Joan Antoni R.S., sinó un treball d'adornament que aporta una millora i es mes car que simple pintura. En el capítol 02 de la certificació 00, els treballs de pintura (envernissat) facturats, corresponen a fusteria d'interior, com bigues, parquet, finestres, porticons etc... que per tant, no son inclòs en el pressupost i que han d'ésser pagat del moment que el Sr. Joan Antoni R.S. no nega que

hagin estat realitzats. En conseqüència, tenint compte que s'ha de descomptar de l'import de la factura, el benefici industrial del 12%, com s'ha dit mes amunt, la quantitat endeutada en concepte de la certificació n°00, ascendeix a 6.237.692 Ptes.

VIII.- Pel que fa als desperfectes, objectes de la demanda reconvençional del Sr. Joan Antoni R.S., l'existència de vicis i errors per mala execució dels treballs o per mal estat de les peces instal·lades resulta d'ambdós informes pericials que consten en autes, i es reconeguda per CONSTRUCCIONS MORGADES. El Sr. Joan Antoni R.S. no es cap arquitecte ni professional de la construcció, per tant havent constatat molts desperfectes no podia identificar-los tots, sense l'ajuda d'un perit i es per aquesta raó que la seva demanda inicial va ser genèric. No hi ha hagut cap indefensió al detriment de CONSTRUCCIONS MORGADES que ha pogut en període de proves, contradir les pretensions de l'adversa, encara que siguin indeterminades, pel peritatge del seu propi expert. En conseqüència es de manera perfectament correcte que el primer jutge va condemnar CONSTRUCCIONS MORGADES a reparar tots els defectes existents, en execució del contracte d'obra que lligava les parts.

IX.- CONSTRUCCIONS MORGADES manifesta que hi ha desperfectes que no li son imputables, sinó a altres intervinents i que afecten els capítols 2, 3, 5, 6, 8, 9, 14, 17 i 20, que s'han d'examinar de manera detallada.

Capítol 2, fonaments: El perit ATECI va constatar que com a conseqüència de l'excessiu assentament del xalet, per falta de fonamentació, s'han ocasionat diverses esquerdes en l'habitatge. El constructor que es un professional, te una obligació contractual de resultat, i pertocava doncs a CONSTRUCCIONS MORGADES després d'haver considerat les característiques del terreny, realitzar la fonamentació escaient per edificar un xalet sense producció d'esquerdes. Per tant no es pot exonerar de la seva responsabilitat en els desperfectes esmentats.

Capítol 3, estructura: Es tracta d'un mal estat del mur de contenció, constatat per ambdós perits, resultant de l'acció de l'aigua procedent de la claveguera. El propi perit de CONSTRUCCIONS MORGADES comenta que la constructora va realitzar una canonada de clavegueram provisional que després havia de reemplaçar per una nova amb les mesures degudes, la quina no ha estat realitzada; que la canonada provisional s'ha despenjat totalment deixant anar les deixalles del clavegueram lliurament darrera dels murs de contenció, arrossegant tota la terra

de darrera dels murs. Es doncs perfectament acreditat que la culpa del mal estat del mur de contenció incumbeix a CONSTRUCCIONS MORGADES, per haver continuat els treballs de construcció, amb una canonada de clavegueram insuficient i que per tant es va trencar, deixant anar lliurament les aigües brutes que van espatllar el mur. En conseqüència, si que les desperfectes constatats son de la responsabilitat de la constructora i no d'un tercer.

Capítol 5, coberta, jardí i impermeabilitzacions: la manca d'impermeabilització ha ocasionat filtracions aigües en el garatge (constatades per ambdós perits), i en la fosa de l'ascensor (constatada per ATECI). L'impermeabilitzari d'una casa es uns dels deures cabdals del constructor, ja que una casa en la qual entra l'aigua es inhabitable. A mes, el perit de CONSTRUCCIONS MORGADES ha constatat que "manca per realitzar l'anivellació de la planta d'aparcament i que tampoc s'ha realitzat les pendents del garatge per a l'evacuació de l'aigua, que per tant els serveis, com pot ser el desguàs de la claveguera i evacuació aigües brutes s'acumula acabant per vessar per la dutxa, inodor i lavabo de la planta del garatge". Es tracta doncs, no d'una deficiència del projectista, sinó d'una dolenta execució de l'obra totalment imputable a CONSTRUCCIONS MORGADES.

Capítol 6, pedra: Aquest desperfecte només fou observat pel perit ATECI i es acreditat per les fotografies adjuntes a l'informe pericial. Ara be no es tracta d'un veritable vici de construcció, sinó d'una qüestió estètica (pedres molt separades entre elles; quantitat exagerada de morter, esquerdes en la pedra; taques de ciment), que encara que sigui important pel propietari de l'obra, no afecta la construcció en ella mateixa i per tant que no pot ser acceptada en el marc del present litigi.

Capítol 8, Alicatats ceràmica: El perit ENGITEC ha constata que a totes les balconades s'han mogut les rajoles col·locades al terra, ha saltat el rejuntat i esta filtrant l'aigua a sota, amb perill corresponent pel parquet del voladís; per la seva banda el perit ATECI ha observat esquerdes en l'alicatat de les parets de la cuina i a les rajoles del paviment del safareig i del lavabo de la planta baixa, una col·locació incorrecta de les rajoles de la terrassa , una finalitzaria no acceptable en les rajoles que envolten els conductes de desguàs dels sanitaris, i una incorrecta col·locació de les rajoles del bany, com es pot comprovar amb les fotografies de l'informe. Aquestos desperfectes son de la responsabilitat total de la constructora que no prova de cap manera que les preteses reparacions efectuades pel propietari en els desguàs del bany, possiblement en raó d'una mala execució

dels mateixos per la constructora, hagin contribuït a les deficiències constades pel perit.

Capítol 9 enguixats: Encara que les esquerdes a que fa referència l'informe pericial siguin degudes a l'assentament de l'edifici, com ho pretén CONSTRUCCIONS MORGADES, la seva responsabilitat queda sencera, per ser ella mateixa responsable d'aquest assentament com s'ha dit mes amunt. A mes a mes, el perit va observar "panxes" de guix en parets i sostres que no tenen res a veure amb l'assentament del xalet, sinó a una execució molt dolenta del treball.

Capítol 14, lampisteria, sanitaris i desguassos: L'insuficient pendent de les conductes de serveis ha estat posat de relleu per ambdós perits, el que va fer que els claveguerams aigües fecals van quedar obstruïts. Com ja s'ha dit mes amunt, CONSTRUCCIO MORGADES te una obligació contractual de realitzar treballs que tinguin un resultat eficient, i li pertoca en la seva qualitat de professional de la construcció de controlar que l'obra realitzada correspon al servei que es li demana. Per tant li incumbeix la total responsabilitat del desperfecte esmentat. Per contra, no resulta del pressupost que els baixants aigües pluvials hagin d'ésser connectats a una xarxa de clavegueram.

Capítol 17, fusteria: En realitat les al·legacions de CONSTRUCCIONS MORGADES no afecten aquest capítol, sinó el Capítol 18, cuina. Ambdós perits han comprovats molts desperfectes que es poden observar en les fotografies que consten en autes. La constructora no prova de cap manera que els treballs de fusteria de la cuina, molt malament realitzats per l'empresa PREMARC SL, es van efectuar sota les instruccions directes de la propietat. Al contrari els Srs. G. directors de PREMARC SL han declarat que fou CONSTRUCCIONS MORGADES que va contractar-los per tal de realitzar els treballs de fusteria en el xalet. Per tant no existeix cap lligam contractual entre PREMARC SL i el Sr. Joan Antoni R.S., i CONSTRUCCIONS MORGADES esta totalment responsable de les actuacions dels seus sots contractistes. De manera general el propi perit de CONSTRUCCIONS MORGADES expressa que tant en la fusteria exterior com en la fusteria interior la matèria prima era de baixa qualitat i molt verda, de forma que s'ha mogut i han sortit esquerdes a tota la fusteria.

Capítol 20, varis: De la fotografia de la pagina 7 de l'annex 1 de l'informe de ATECI, se'n desprèn que els voltants dels límits de la parcel·la han romes plens de brossa. Encara que diversos industrials hagin treballats en l'obra, era CONSTRUCCIONS MORGADES que era contractualment responsable de la mateixa i li pertocava la neteja de

l'obra. D'altra banda CONSTRUCCIONS MORGADES ha d'assumir el cost dels treballs realitzats per l'empresa AGER per suplir la seva carència.

L'import corresponent a la reparació de tots els desperfectes que presenta el xalet, es valorat a la quantitat de 6.624.525 Ptes pel perit ENGITEC que va fer una aplicació estimativa d'un 15% del valor de l'obra i a la quantitat de 8.667.334 Ptes pel perit ATECI, deducció feta de la suma relativa al capítol pedra que es pot valorar. La valoració d'aquest darrer peritatge, relacionada de manera motivada a cada capítol del pressupost, es mes a prop de la realitat que la del perit ENGITEC que només fa una avaluació forfaitaria, i s'ha doncs d'estimar. En conseqüència, si CONSTRUCCIONS MORGADES no efectua a les seves costes, les reparacions necessàries, enunciades pel perit ATECI, en el termini de 6 mesos previst per la sentència de primera instància, haurà de pagar al Sr. Joan Antoni R.S. la quantitat en €, corresponent a l'import de 8.667.334 Ptes o la part proporcional corresponent als treballs no realitzat al final del termini.

X.- Durant el mes d'abril de 1998, es va produir al xalet del Sr. Joan Antoni R.S., dues fuites d'aigua, en la banyera d'una cambra de bany i a la cuina. Segons el testimoniatge del Sr. Antoni C.P. que va efectuar la reparació, la primera va ser originada pel trencament del tub de decaigües de la banyera, i la segona es trobava en la paret. Es tracta doncs d'un vici de construcció imputable a CONSTRUCCIONS MORGADES, que ha de reparar els danys i perjudicis relacionats a les dites fuites. Resulta de la factura que consta en autes, que l'import de les reparacions fou de 58.886 Ptes. No obstant això el Sr. Joan Antoni R.S. no reclama mes, en tràmit d'apel·lació que la suma de 11.150 Ptes que li fou atorgada per aquest concepte pel primer jutge.

XI.- El Sr. Joan Antoni R.S. sol·licita igualment una indemnització d'un import de 3.000.000 Ptes per danys i perjudicis. El contracte d'obra del dia 22 d'octubre de 1996 estipula que l'obra haurà d'estar completament feta i acabada, en disposició de poder fer-se la seva recepció provisional, en el termini de 1 any, que començarà a partir de la data d'inici de les obres. Es acredita que l'obra s'inicia efectivament el mes d'octubre i que no era acabada al mes de desembre de 1997, quan el Sr. Joan Antoni R.S. va rebre les claus i es va instal·lar en el xalet. El contracte no preveu cap pena en el cas que el termini d'acabament de l'obra no sigui respectat per l'empresa

constructora. No obstant això, no tant sol el Sr. Joan Antoni R.S. va ésser obligat al cap de mes d'un any, d'instal·lar-se en una vivenda que encara no era totalment finalitzada, sinó que dita vivenda presentava desperfectes importants, com la calefacció que no funcionava de manera correcte, així com ho han pogut constatar ambdós perits. A mes a mes, malgrat que el Sr. Joan Antoni R.S. hagi enviat el dia 19 de febrer de 1998, una carta certificada amb la relació dels desperfectes i defectes constatats en el xalet, a CONSTRUCCIONS MORGADES, aquesta darrera societat no va fer mai cap treballs de reparació, el que fa que avui, mes de 6 anys després de la seva instal·lació en els llocs, el Sr. Joan Antoni R.S. encara no pot gaudir d'una vivenda finalitzada, sinó que viu amb la seva família en un xalet que presenta moltes incomoditats i defectes, el que es inacceptable per una casa nova del preu i de la categoria convinguts entre les parts. Per tant es fefaent que a conseqüència de l'incompliment de les obligacions de CONSTRUCCIONS MORGADES, el Sr. Joan Antoni R.S. va patir d'un perjudici que es pot valorar al 5% del preu pressupostat, sia la suma de 1.704.286 Ptes.

XII.- En conseqüència, s'ha de condemnar el Sr. Joan Antoni R.S. a satisfer a CONSTRUCCIONS MORGADES, la quantitat de 5.629.901 Ptes : 14.392.209 Ptes en concepte de la certificació n°11 + 6.237.692 Ptes en concepte de la certificació n°00 ,deducció feta de l'import de 15.000.000 Ptes ja abonat pel mateix ; i condemnar CONSTRUCCIONS MORGADES a pagar al Sr. Joan Antoni R.S., l'import de 1.715.436 Ptes en concepte de reparació de la fuga d'aigua (11.150 Ptes) i indemnització per danys i perjudicis (1.704.286 Ptes).

XIII.- L'estimació parcial ambdós recursos imposa de no fer especial condemna en costes processals.

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

Estimar parcialment el recurs d'apel·lació formulat per cada part;

Reformar la sentència del dia 6 de juny del 2003 dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles, en el sentit de:

Condemnar el Sr. Joan Antoni R.S. a satisfer a la societat CONSTRUCCIONS MORGADES, la quantitat de 33.768,60 €;

Condemnar la societat CONSTRUCCIONS MORGADES a pagar al Sr. Joan Antoni R.S., la quantitat de 10.289.32 €;

Compensar aquestes sumes i en conseqüència,

Condemnar el Sr. Joan Antoni R.S. a abonar a la societat CONSTRUCCIONS MORGADES, l'import de 24.479,28 €, amb els interessos legals a comptar de la data de la notificació de la presenta resolució.

Condemnar la societat CONSTRUCCIONS MORGADES efectuar a les seves costes les reparacions, arranjaments i substitucions necessàries tal com han estat constatats pel perit de la societat Assessoria tècnica civil i industrial (ATECI), en l'apartat 1 de la part 1 del seu del seu informe pericial , a l'excepció del capítol 6: Pedra, tot disposant un termini de 6 mesos a comptar de la data de la notificació de la present resolució, per dur-les a terme;

En el cas que CONSTRUCCIONS MORGADES no hagi executat dits treballs al final del termini de 6 mesos, condemnar-la a abonar al Sr. Joan Antoni R.S., l'import de 51.987 €, o la part proporcional corresponent als treballs de reparació i arranjamant no realitzats;

Sense fer especial condemna en costes processals.

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.