

SENTÈNCIA de 23 de gener de 2003

Compra-venda: característiques del contracte i la seva perfecció.- Resolució del contracte de compra-venda per incompliment de les obligacions a càrrec de la part compradora i els seus efectes.- Reclamació de despeses comunitàries en el règim de propietat horitzontal: requisits.- Concurrència de culpes: efectes.- Principi de contradicció.- Indefensió.- Manca de legitimació activa: no es pot apreciar d'ofici.

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. Yves PICOD , ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- El dia 15 de juliol de 1993, les Sres. Juliana i Christina S. varen signar amb la societat BORDA DEL SOLA SA, un contracte de promesa irrevocable de compra venda d'unitats immobiliàries i aparcaments, situats sobre una parcel·la de terreny on la mateixa societat tenia el projecte de construir-hi un immoble, per un preu de 22.500.000 PTA del qual 6.750.000 PTA foren pagades en el moment de la firma del contracte.

II.- Exposant que les Sres. Juliana i Christina S. havien incomplert el compromís de satisfer l'import de 15.750.000 PTA corresponent al saldo del preu de la compra venda, al moment del lliurament de les claus, la societat BORDA DEL SOLA va presentar davant de l'Honorable Batllia, demanda contra les Sres. Juliana i Christina S. en resolució del contracte de compra venda de data 15 de juliol de 1993; retorn de la quantitat abonada per la part promitent compradora, amb expressa reserva del 50% de l'import satisfet; pagament de les despeses comunitàries; pagament dels interessos que ha hagut de suportar l'agent com a conseqüència del préstec hipotecari que té amb Banca REIG; subsidiàriament en condemna de les Sres. Juliana i Christina S. a satisfer-li la quantitat de 15.750.000 PTA amb els interessos legals a comptar del dia 4 d'abril de 1996, obligació per part de les demandades d'escripturar els immobles de referència de forma immediata amb

constituïció d'un dipòsit del 1% del valor de compra a ingressar en el fons de reserva de la comunitat de propietaris i pagament de totes les despeses, taxes i càrregues comunitàries des del moment de l'oferiment de les claus.

III.- Les Sres. Juliana i Christina S. varen plantejar l'excepció de manca de legitimació passiva o indeguda integració passiva a favor de la Sra. Christina S., a la qual el Tribunal de Batlles va donar lloc per aute de data 2 d'octubre de 1997. Sobre el fons, la Sra. Juliana S. es va oposar a la demanda de la part agent contestant que la societat demandant no va complir les seves obligacions, que la vivenda és d'un superfície inferior a la convinguda, que els garatges són d'un mida inferior a la pactada, que dins de la vivenda no s'han fet les obres i modificacions convingudes etc.; que tampoc l'actora no pot reclamar unes despeses comunitàries a qui no gaudeix de les unitats afectades.

IV.- Per sentència de data 4 de juny del 2002, l'Honorable Tribunal de Batlles, secció civil, estimant la demanda de la part actora, va acordar la resolució del contracte atorgat per les parts el dia 15 de juliol de 1993, havent de procedir les parts a restituir-se les prestacions lliurades, amb retenció per part de la societat Borda del Solà SA de la quantitat que en període d'execució de sentència resulti determinada de conformitat amb allò establert en el V.- Considerant; i condemnar a la Sra. Juliana S. al pagament de les costes processals causades.

V.- Contra aquesta resolució la Sra. Juliana S. ha interposat recurs d'apel·lació.

VI.- La part que recorre manifesta: que d'acord amb el que recull el Considerant II de la sentència impugnada "que és cert que la part venedora va deixar de fer compliment de determinades prestacions que li corresponien segons els pactes celebrats...", es tenia que desestimar integralment la demanda, acceptant les justes raons de la part adversa; que mai la societat agent va procedir a fer cap acta, ni per vendre a la Sra. Juliana S. les unitats immobiliàries litigioses, ni tampoc per accionar judicialment contra la mateixa; que s'evidencia d'aquests fets, que BORDA DEL SOLA no podia vendre res a la Sra. Juliana S., donat que mancava de poders per atorgar la corresponent escriptura de compra venda, i que mancava i manca de capacitat processal per poder accionar; que en conseqüència, procedia estimar d'ofici la manca de legitimació de l'agent per accionar judicialment; que s'ha provat que les places que l'actora va voler lliurar a la

Sra. Juliana S. són d'una superfície inferior a la pactada; que la mateixa no pot legalment adquirir les places d'aparcament convingudes, essent totalment fals el contingut de la comunicació de l'agent del 11 de desembre de 1996; que es va provar que després de totes les justes queixes, l'agent no va fer absolutament res per subsanar cap dels defectes denunciats; que l'incompliment de l'agent l'impedia reclamar la percepció del restant preu pactat i igualment li prohibeix formular la resolució de compra venda; que la societat BORDA DEL SOLA, no pot reclamar unes despeses comunitàries, no acreditades, no provades per la junta de copropietaris i derivades d'unes gestions en les que la pròpia agent apareix com propietari i no la Sra. Juliana S.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- S'ha prèviament de posar de manifest, que no pertoca als tribunals estimar d'ofici una excepció que no fou plantejada per cap de les parts. En efecte, l'excepció de manca de legitimació de l'agent per accionar judicialment, mai fou al·legada en primera instància i doncs mai fou discutida; per tant, en tràmit d'apel·lació, el Tribunal Superior, no pot, sense vulnerar el principi del contradictori que sempre ha de presidir a tot plet lleial, i sense posar en situació d'indefensió una de les parts, acceptar una excepció, sigui d'ofici o sigui formulada extemporàniament i del tot de manera improcedent.

II.- Queda acreditat en autes: que el dia 15 de juliol de 1993, les Sres. Juliana i Christina S. varen firmar amb la societat BORDA DEL SOLA, un contracte de promesa irrevocable de compra venda de les unitats immobiliàries Pis nivell 119, porta 12 i 13 amb aparcaments nivell 114, n° 18 i 19, situades en un immoble que la dita societat tenia el projecte de construir sobre una parcel·la de terreny de la seva propietat, radicada a Andorra la Vella, carrer Mestre Xavier PLANA, per un preu de 22.500.000 PTA, del qual 6.750.000 PTA foren abonades en el moment de la signatura del contracte; que durant el mes d'octubre de 1994, es va procedir al canvi de les places adquirides en el contracte de compra venda, per les places 24 i 25 del nivell 108; que per carta de data 11 de desembre de 1996, la societat BORDA DEL SOLA va comunicar a la Sra. Juliana S. i a la seva filla, que el M.I Govern d'Andorra havia atorgat l'autorització de venda per Decret de data 13 de novembre de 1996, i que a comptar d'aquesta

data s'havia de fer-se càrrec de les despeses comunitàries i pagar el saldo pendent del preu de la compra venda; que el dia 13 de març de 1997, la Sra. Juliana S. va redactar una carta en la qual manifestava que estava disposada a omplir la documentació necessària per poder escripturar i pagar la quantitat pendent, sense més objecció de la seva part.

III.- Com ho ha expressat de manera molt encertada, el Tribunal de Batlles, la compra venda és un contracte sinal.lagmàtic, és a dir un contracte en el qual les parts estipulen obligacions mútues i recíproques, de manera que si, una de les parts viola el contracte, l'altra part resta lliure de complir el que va prometre. Resulta de les proves obrant en autes, que la Sra. Juliana S. es va queixar moltes vegades, que el pis i els aparcaments objectes de la compra venda, no corresponien al que fou convingut i els peritatges realitzat en període de proves confirmen la realitat dels greuges de la Sra. Juliana S., en el sentit que existeix una lleugera diferència entre la superfície pactada i la lliurada, que no s'ha inclòs el marbre demanat en el bany principal, que els radiadors s'han posat d'alumini i no de ferro fos; no s'ha col·locat un mirall en rebedor i que les places d'aparcament no estan tancades etc.

IV.- Resulta de la confessió en judici de la Sra. Juliana S., que si no va acceptar les claus del immoble, fou perquè el mateix no corresponia al que fou convingut. No obstant això, per la seva carta molt clara del dia 13 de març de 1997, la Sra. Juliana S., malgrat tots els desperfectes dels quals es va queixar prop de la societat BORDA DEL SOLA, va acceptar d'escripturar la compra venda i pagar el saldo pendent del preu, perfeccionant així el contracte, fent-se càrrec seu de la solució a les dificultats existents relatives als incompliments de la part venedora, i per tant renunciant a invocar la violació de les obligacions de la societat BORDA DEL SOLA per abstenir-se de complir els seus compromisos i particularment el primer de tots, el pagament de la quantitat pendent del preu de la compra venda.

V.- A comptar del mes de març de 1997, res no va doncs impedir la Sra. Juliana S. de fer totes les diligències per passar l'escriptura pública de compra venda i abonar la quantitat deguda. Per tant, en no complir el que va prometre, la Sra. Juliana S. no ha respectat el contracte firmat amb BORDA DEL SOLA, el que legitima aquesta societat a reclamar la resolució del contracte de compra venda per incompliment de la part compradora. S'ha doncs d'acordar la resolució demanada amb totes les seves

conseqüències de dret, i en particular, la restitució de la quantitat de 6.750.000 PTA lliurades al moment de la signatura de la compra venda.

VI.- Està estipulat en el darrer apartat de l'article 7 del contracte de compra venda, que: *"A partir del ofrecimiento de las llaves, todos los gastos, tasas y cargas comunitarias del edificio, comprendidas las derivadas de la constitucion del regim de propiedad horizontal, seran prorrateadas entre todas las unidades segun los coeficientes respectivos, obligandose, ya desde este instante, la parte compradora a aceptar y hacerse cargo de las correspondientes a las unidades por ella adquiridas"*. Ara bé, si al mes de desembre de 1996, la Sra. Juliana S. no va acceptar el lliurament de les claus, es perquè les unitats lliurades i especialment les places d'aparcament, no corresponien a les pactades; per tant no se li pot reprotxar una actitud que només és la conseqüència del incompliment de les obligacions contractuals de la societat venedora. La situació és diferent a comptar del mes de març de 1997, data a la qual la Sra. Juliana S. va manifestar la seva voluntat de concretitzar la compra venda, sense més objeccions de la seva part i doncs d'acceptar el lliurament de les claus de les unitats immobiliàries. No obstant això, s'ha de considerar que mai la Sra. Juliana S. fou convocada a una assemblea de copropietaris i per tant no es pot imposar-li despeses comunitàries, que no ha tingut l'oportunitat de discutir o de contestar ni tant sol de verificar-ne la realitat. En conseqüència s'ha de desestimar integralment el demanda de la part agent en concepte de pagament de les despeses comunitàries.

VII.- Pel que fa a la indemnització atorgada a la societat BORDA DEL SOLA en concepte de danys i perjudicis, s'ha també de desestimar la demanda, atès que encara que l'incompliment principal, causa de la resolució del contracte sigui imputable a la Sra. Juliana S., la societat BORDA DEL SOLA té una part de responsabilitat en el litigi. En efecte si la mateixa havia respectat totes les obligacions pactades, no hi hauria hagut les dificultats actuals i la Sra. Juliana S. hagués acceptat el lliurament de les claus al mes de desembre de 1996.

VIII.- L'acceptació parcial del recurs imposa de no fer especial condemna en costes judicials de la segona instància.

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 en part el recurs de la Sra. Juliana S.;
Reformar la sentència de l'Honorable Tribunal
Unipersonal de Batlles de data 4 de juny del 2002, en el
sentit de desestimar les reclamacions de la societat BORDA
DEL SOLA en concepte de despeses comunitàries i de
indemnització per danys i perjudicis; **confirmar-la** en totes
les seves altres disposicions; **sense fer especial** condemna
en costes judicials de segona instància.

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.-