

SENTÈNCIA de 26 de febrer de 2003

Eficàcia dels contractes.- Compra-venda: perfecció i consumació del contracte.- Resolució dels contractes bilaterals per incompliment d'una de les parts: improcedència quan s'incompleixen obligacions que no afecten a l'eficàcia del contracte sinó als seus motius.
- Responsabilitat contractual: improcedència si no s'acredita la concurrència de culpa o negligència.
- Servitud de pas: condicions pel seu exercici

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 1 de juny de 1973, el Sr. Antoni F.D. va atorgar una escriptura pública de compravenda a favors dels Srs. Josep C.P. i Carme S.F., mitjançant la qual, el primer venia, cedia i traspassava, perpètuament i irrevocable, a aquests darrers, tres finques formant part d'un conjunt situat a CANILLO a la partida d' Inclés. A més de la compravenda, constaven en el contracte les clàusules següents: "*els compradors s'obliguen a fer un pont al límit de llur propietat prat de la Borda, pont que podrà utilitzar casa PUIGCERNAL per anar a la seva restant propietat amb la condició d'utilitzar el terreny propietat de la part compradora, solament per entrar i sortir del dit pont*" i "*Dins dels pròxims anys consecutius al dia de l'atorgament de l'escriptura de societat entre la part compradora i l'Honorable Comú de CANILLO, el Sr. Josep C.P. s'obliga a posar un telesquí dins d'aquestes finques per ell avui dia comprades; en cas de no constituir-se dita societat, els compradors s'obliguen a fer un telesquí a la finca Els Marjots*".

II.- Exposant que després de transcorreguts més de 25 anys de l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda, els compradors no han complerts cap dels compromisos adquirits, i que les clàusules de referència, són essencials per entendre la motivació del Sr. Antoni F.D. en atorgar la venda de les finques als compradors, les Sres. Denisa F.T. i Maria T.C., actuant respectivament en

qualitat d'hereva universal i usufructuaria dels bens i drets deixats pel Sr. Antoni F.D., que morí el dia 15 d'agost de 1987, varen presentar davant de l'Honorable Batllia, demanda contra la Sra. Carme S.F. i els ignorats hereus del Sr. Josep C.P., en resolució del contracte de compravenda i subsidiàriament en compliment de les obligacions pactades.

III.- La Sra. Carme S.F., actuant en el seu nom propi i en qualitat d'hereva del Sr. Josep C.P., es va oposar a la demanda i va formular una demanda reconvençional en condemna de la part agent a habilitar damunt de la seva part de la finca Prat de la Borda, i passant per darrera de la Borda PUIGCERNAL, un pas hàbil per tota classe de vehicles que vagi des de la carretera d'Incles fins a la part del prat de la Borda, i a retirar la cadena de ferro que hi han instal·lat per impedir-lo; així com en exonera de la Sra. Carme S.F. de l'obligació de construir un telesquí a que es refereix l'escriptura pública de compravenda.

IV.- Per sentència de data 21 de juny del 2002, l'Honorable Tribunal de Batlles, secció civil, donant lloc parcialment a les demandes tant principal com reconvençional, va: desestimar en tots els seus termes la pretensió de les demandants relativa a la resolució del contracte de compravenda atorgat per escriptura pública del 1 de juny de 1973; establir que la Sra. Carme S.F. té l'obligació de construir un pont idoni, tècnicament i reglamentària, al límit de la seva propietat Prat de la Borda que permeti l'accés a les restants propietats de casa PUIGCERNAL, amb obligació per part de les Sres. Denisa F.T. i Maria T.C. de remoure tots els obstacles que impedeixen el dret de pas de la primera pel camí situat al darrera de la Borda PUIGCERNAL i que dona accés al prat anterior d'acord amb la servitud de pas pactada en el referit instrument públic, i amb obligació de la Sra. Carme S.F. d'adequar aquest pas; Desestimar la demanda de la part actora, de construcció d'un telesquí en les finques adquirides, deslliurant la Sra. Carme S.F. d'aquesta obligació i condemnant les agents a estar i passar per aquest rellevament; desestimar la pretensió de la part actora relativa a la condemna de la part demandada al pagament d'una indemnització per danys i perjudicis; sense establir especial condemna en costes processals.

V.- Contra aquesta resolució, les Sres. Denisa F.T. i Maria T.C. han interposat recurs d'apel·lació.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- La part que recorre manifesta: que nombrosa jurisprudència afirma tant la procedència de la resolució dels contractes bilaterals per incompliment com la conseqüència de que els contractants s'han de restituir les prestacions rebudes, procedint la indemnització únicament quan la restitució d'una determinada prestació no és possible; que les clàusules del contracte de compravenda d'autes, no poden ser analitzades de forma aïllada i independent unes de les altres com fa la sentència recorreguda, sinó de forma sistemàtica; que la construcció de telesquís en les finques adquirides, formava part de l'interès contractual o resultat que el venedor volia aconseguir amb la compravenda de les finques, i així va ser exterioritzat i plasmat en el contracte com a obligació a càrrec dels compradors; que el Sr. Antoni F.D. no hagués venut els terrenys sense les obligacions assumides pels compradors que consten en l'escriptura; que si com afirma la sentència, és de tota evidència que l'actual instal·lació de telesquí en les condicions que foren pactades, no pot considerar-se com un projecte viable fora del projecte de pistes d'esquí a la Vall d'Incles, aquesta causa hauria d'afavorir a les parts demandants per justificar el trencament de l'equilibri contractual i no perjudicar-les com fa la sentència recorreguda; que l'alliberament del deutor per haver-se fet una prestació impossible es produeix en tot cas quan la causa no és atribuïble al mateix deutor, i en el present cas ho és; que no és cert que l'actual instal·lació d'un telesquí en les finques venudes sigui totalment inviable; que cap demostració existeix de que les parts recurrents hagin impedit la servitud de pas als compradors; que l'únic argument de la part demandada consisteix en una cadena que es col·loca l'estiu a l'entrada del prat per impedir l'accés dels turistes i del bestiar, però aquesta cadena ni ha impedit la servitud de pas a favor dels compradors, que no han volgut exercitar, ni és un fet de suficient entitat com per oposar l'excepció non adimpleti contractus.

II.- El dia 1 de juny de 1973, el Sr. Antoni F.D. va firmar amb els consorts Sr. Josep C.P. i Sra. Carme S.F., un contracte segons el qual: el primer va vendre perpètuament i irrevocable a aquests darrers, 3 finques de la parròquia de CANILLO, conegudes per "Prat de la Borda", "Prat Llarg", i "El Marjot", per un preu de 1.700.000 PTA, sota la única condició de que Casa PUIGCERNAL (el venedor), donarà pas a tota classe de vehicles des de la carretera d'Incles fins a la part del Prat de la Borda, passant per

darrera de la Borda PUIGCERNAL. També fou estipulat en el contracte, en la part anomenada Estat-Civil i Declaracions, que "Els compradors s'obliguen a fer un pont al límit de llur propietat Prat de la Borda que podrà utilitzar Casa PUIGCERNAL per anar a la seva restant propietat amb la condició d'utilitzar el terreny propietat de la part compradora solament per a entrar i sortir del dit pont", i que "dins dels pròxims dos anys consecutius al dia de l'atorgament de l'escriptura de societat entre la part compradora i l'Honorable Comú de CANILLO, el Sr. Josep C.P. s'obliguen a posar un telesquí dins d'aquestes finques per ell, avui dia comprades; en cas de no constituir dita societat, els compradors s'obliguen a fer un telesquí a la finca Els Marjots".

III.- Es desprèn doncs del contracte esmentat, que les parts han pactat: una compravenda de 3 finques amb una única condició resolutoria que és una servitud de pas, i que, a més de la compravenda, les parts han convingut d'obligacions, que encara que siguin relacionades a la compravenda de les finques, no afecten l'eficàcia de la compravenda. En dret romà, la compravenda és perfecta amb l'acord de les parts sobre la cosa venuda i sobre el preu de la mateixa; en cas d'autes, no tant sol l'acord sobre la cosa i el preu fou concretitzat per escriptura pública, sinó que el preu fou pagat i la possessió de la cosa venuda fou traspassada al comprador. En conseqüència, el contracte de compravenda fou complit per cada part, i ha esdevingut definitiu. L'únic motiu que podria tornar posar en qüestió l'eficàcia de la compravenda, és l'incompliment de la condició resolutoria a càrrec del venedor, que només pot ser invocat pels compradors.

IV.- Pel que fa a les obligacions pactades, en marge de la compravenda, les mateixes són estipulades en un capítol anomenat "Estat-civil i declaracions" el que demostra llur caràcter accessori i autònom del punt de vista jurídic envers la compravenda i en tot cas, queda establert que cap d'aquests compromisos és considerat per les parts, com una condició suspensiva o resolutoria. Pot ser, i sembla versemblant, que les parts al contracte de data 1 de juny de 1973, han convingut de la compravenda perquè la mateixa anava lligada a un ample projecte d'esquí a l'obaga de la Vall d'Incles que els compradors havien de promoure mitjançant una societat a constituir amb l'Honorable Comú de Canillo, però s'ha de distingir la voluntat de les parts, que és l'objecte del contracte i els motius del contracte que són personals a cada part i poden ser diferents segons els contractistes. La voluntat de les parts contractants va ésser la compravenda de les finques sota una condició resolutoria de servitud de pas, és a dir

pel comprador, adquirir les finques i pel venedor, encaixar el preu; els motius eren la promoció d'una estació d'esquí a la Vall d'Incles. La voluntat de les parts sempre ha d'ésser respectada, però els motius són aliens a l'eficàcia jurídica del contracte perquè poden canviar, o ser condicionats a elements eventuais i futurs que no poden intervenir en el contracte, llevat el cas d'una clàusula específica, perquè llur realització és aleatòria. Si la compravenda esmentada era un element essencial per realitzar el projecte de les parts, no era suficient, ja que la promoció prevista necessitava altres operacions, com la constitució d'una societat amb l' Honorable Comú de Canillo, l'ampliació de la carretera, les autoritzacions administratives i totes altres formalitats. Per tant si les parts havien volgut condicionar la compravenda amb la realització del projecte d'esquí, haurien previst una clàusula resolutoria, en cas que el projecte no s'hagués dut a terme; i això no ho van fer sinó que varen afegir al contracte de compravenda unes obligacions independents de la compravenda, però relacionades al projecte d'esquí.

V.- En definitiva, en un mateix contracte, les parts varen pactar 3 operacions jurídiques diferents, destinades a possibilitar la realització d'un projecte d'esquí a la Vall d'Incles, a saber: una compravenda de terrenys, i les obligacions per part dels compradors, de construir un pont i d'instal·lar un telesquí en un dels terrenys venuts, però les parts no varen lligar cap de les mateixes operacions entre elles per una clàusula resolutoria o d' interdependència, el que fa que els compromisos, encara que tenien la mateixa finalitat eren totalment independents els uns envers els altres, cadascun conservant la seva pròpia eficàcia i autonomia jurídica.

VI.- Per conseqüent, essent jurídicament perfecta la compravenda intervinguda entre les parts, i executada per les parts, l'incompliment d'altres obligacions subscrietes en el mateix contracte, però sense lligam jurídic, per mitjà de clàusules específiques, amb la mateixa compravenda, no pot afectar aquesta i justificar la resolució del contracte sencer.

V.- Les parts defenents reconeixen no haver complit les obligacions relatives a la construcció d'un pont i a instal·lació d'un telesquí en un dels terrenys venuts. Es doncs de manera ajustada al dret, i en aplicació del principi vigent "pacta sunt servenda" que el Tribunal a quo va condemnar la Sra. Carme S.F. a construir el pont que s'havia compromès a edificar.

VI.- Respecte a l'obligació relativa a la instal·lació d'un telesquí, la situació és més complexa, des del moment que el projecte inicial va fracassar. Es cert que instal·lar un telesquí en si mateix no té cap sentit si aquesta realització no s'inscriu en el marc de la construcció d'un camp de neu que sigui econòmicament viable. També s'ha de considerar que la instal·lació d'una estació d'esquí, és una cosa important que no es pot fer en poc temps i que demana el compliment de requisits legals.

VII.- Dit això, resulta de les proves que consten en autes, que els Srs. Josep C.P. i Carme S.F. van obtenir concessió, l'any 1971, de l'Honorable Comú de CANILLO, a efecte de construir una estació d'esquí a la Vall d'Incles i que els terrenys adquirits a Casa PUIGCERNAL devien quedar integrats en l'estació; que els promotors es varen trobar davant d'un problema d'ampliació de la carretera que no es va poder realitzar a raó de la decisió dels Delegats Permanents de data 19 de novembre de 1974; que l'any 1985 l'Honorable Comú de CANILLO va declarar resolta la concessió; que totes aquestes dificultats van fer que els Srs. Josep C.P. i Carme S.F. no han pogut realitzar la construcció del camp de neu previst, sense que es pugui reprotxar als mateixos, una negligència culposa o una qualsevol carència.

VIII.- Com que la societat projectada amb l'Honorable Comú de CANILLO, no es va poder constituir, l'obligació contractual de la part recorreguda només afecta la instal·lació d'un telesquí a la finca Els Marjots, sense que sigui estipulat en el contracte litigiós, cap tipus de condicions d'aquesta instal·lació o de la seva explotació. Es cert que la situació dels anys 70 en els quals es va concebre el projecte estació d'esquí a la Vall d'Incles i la situació d'ara, 30 anys més tard, ha conegut una evolució i és molt diferent. Consten en autes, dos peritatges amb conclusions contradictòries sobre la viabilitat d'una instal·lació d'un telesquí a la finca Els Marjots, però ambdós estan d'acord per afirmar que el projecte era viable a l'any 1974. Tècnicament no existeix cap obstacle a la realització del telesquí al dia d'avui; no obstant això s'ha de tenir en compte que si al 1974, la reglamentació era poc coactiva, no és el cas ara. Així la reglamentació francesa dels telesquís, a la qual fa referència el Decret del M.I. Govern de data 31 d'agost de 1987, relatiu a mesures de seguretat en instal·lacions de transport per cables, no permet, llevat condicions particulars, pendent superior al 60% en quant la pendent mitja de la finca Els Marjots, és del 64%. També queda a resoldre el problema de l'amplada de la carretera al qual s'afegeix l'obligació legal de construir un aparcament. Com

ho expressa de manera molt encertada l'informe de la societat Instal·lacions Tècniques de Muntanya, "a l'hora d'equipar una muntanya per convertir-la en un centre d'esquí es realitzen nombrosos estudis per veure la viabilitat del projecte. Estudis socio-econòmics, estudis tècnics i estudis del medi ambient condicionaran l'execució del projecte. Fa 45 anys aproximadament, es treballava d'una altra manera, no tenien a l'abast tantes innovacions tècniques, quan es decidia muntar un centre d'esquí, bàsicament es mirava el lloc on hi havia més neu i l'orientació d'aquest, al mateix temps que es consultava a algun entès d'aquest mon".

IX.- Sense que aquest Tribunal es dediqui a efectuar els estudis esmentats per l'informe pericial referenciat, s'ha de considerar com ho manifesten ambdós peritatges, que avui, l'equipament de les grans estacions andorranes, amb tots tipus de serveis, limita la utilització de telesquís a petites zones esquiables, i això de manera excepcional. Només queden en funcionament 4 telesquís a Andorra, 2 a l'hotel Parador Canaro a Canillo i 2 a Envalira. La clientela d'aquestes petites estacions d'esquí és majorment limitada als esquiadors que comencen l'esquí i als nens, és a dir que és difícilment compatible amb una pendent massa forta, com la del 64% dels Marjots; els telesquís encara funcionant en Andorra tenen una pendent de 10%, 18 i 24%, és a dir no tant forta com la dels Marjots. A més a més s'ha d'afegir que les exigències de la clientela, cada dia més importants, impliquen un cost d'explotació molt més car que al 1974, puix que es necessita avui, màquines aixafa-neus, personal qualificat i la implantació d'una senyalització.

X.- En conseqüència, per totes aquestes raons, tant reglamentaries, com materials, és manifest, que la instal·lació d'un telesquí a Els Marjots, no presenta actualment, la garantia d'una rendibilitat econòmica, sinó que constitueix -si obté totes les autoritzacions administratives adients, cosa que no està assegurada- una operació molt arriscada que no ofereix avui, cap veritable interès per les parts al contracte del dia 1 de juny de 1973. S'ha doncs de confirmar la sentència impugnada que va desestimar la demanda de la part agent en execució de l'obligació contractual pactada i deslliurar la part recorreguda de la mateixa obligació.

XI.- Respecta a la servitud de pas pactada en l'escriptura pública de compravenda, no consta en autes la prova significativa que Casa PUIGCERNAL hagi incomplert el seu compromís contractual. L'acte de compravenda només parla de donar pas a tota classe de vehicles i no

d'habilitació d'aquest pas, per tant no existeix a càrrec de les Sres. Denisa F.T. i Maria T.C. cap altra obligació que la de donar pas als vehicles de la Sra. Carme S.F. Es cert que resulta d'una fotografia que el pas està avui impedit per una cadena, sense que es pugui determinar si aquesta cadena està tancada amb candau. Però la servitud no fa obstacle a la instal·lació d'una cadena que es pot necessitar per les raons expressades per la part apel·lant, com impedir l'accés dels turistes i del bestiar, des del moment que es pot treure la mateixa per passar o que la Sra. Carme S.F. tingui la clau del candau. Per tant s'ha de desestimar la demanda reconvencionnal sobre aquest tema, tot recordant a la Sra. Carme S.F. la seva obligació de donar pas en les condicions pactades, a l'adversa.

XII.- L'estimació parcial del recurs i la complexitat del litigi imposa de no fer especial condemna en costes de 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 parcialment el recurs de les Sres. Denisa F.T. i Maria T.C.; **reformar** la sentència de l'Honorable Tribunal Unipersonal de Batlles de data 21 de juny del 2002, en el sentit de desestimar la demanda reconvencional presentada per la Sra. Carme S.F., en habilitació de la servitud de pas pactada en l'escriptura pública del dia 1 de juny del 1973; **confirmar-la** per la resta; **sense fer** especial condemna en costes processals 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.