

SENTÈNCIA de 22 de maig de 2003

- Sanejament per vicis ocults: determinació del seu abast.**
- Sanejament per vicis ocults: càrrega de la prova de la mala fe del venedor.- Sanejament per vicis ocults: prescripció de les accions que se'n deriven.- Prescripció extintiva: naturalesa jurídica i fonament. - Indefensió.
- Recurs d'apel·lació: naturalesa jurídica.
- Denegació de prova: procedència.- Càrrega de la prova.
- Costes: criteris per a la seva imposició.

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.- Per escrit de data 20-12-2001 la representació processals dels Srs. Andrés G.M. i Maria Jesús S.B. va formular demanda de judici civil ordinari contra els Srs. Alfons M.C. i Mercè C.B., en virtut de la qual sol·licitava la condemna dels defenents a l'abonament de la quantitat de 3.594.964 Ptes, amb més els interessos legals des de la data de la contesta i amb imposició de les costes judicials.

La representació processal de la part demandada, per escrit de data 24-1-2002, va oposar-se a la demanda i va demanar la desestimació de la demanda i la imposició de les costes processals de la instància a la part agent.

II.- El Tribunal de Batlles va dictar sentència, de data 19-12-2002, en virtut de la qual decidia: "Desestimar la demanda formulada en data 20 de desembre del 2001 per la procuradora Sra. Ester C.C., actuant en nom i representació dels Srs. Delipe Andrés G.M. i Maria Jesús S.B., contra els Srs. Alfons M.C. i Mercè C.B., absoldre els defenents de les pretensions de la part adversa així com condemnar els agents a satisfer les despeses judicials inclosos els honoraris d'advocat i procurador".

III.- La part agent va interposar recurs d'apel·lació contra la sentència dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles i va presentar escrit de conclusions,

de data 11-2-2003, segons el qual sol·licitava la revocació de la sentència dictada i que es dictés una altra que condemnés als defenents al pagament als agents de la quantitat de 21.606,16 €, amb més els interessos legals des de la data de la contesta a la demanda i amb imposició de les costes judicials.

La part defenent i apel·lada va presentar també escrit de conclusions, de data 3-4-2003, i, de conformitat amb els arguments que es contenien en l'esmentat escrit, demanava que es procedís a confirmar la resolució dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles i que es condemnés al recurrent al pagament de les costes judicials.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY.

FONAMENTS DE DRET

I.- La part agent ha interposat recurs d'apel·lació contra la sentència dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles i fonamenta el seu recurs en els següents greuges o motius. En primer terme, manifesta que el resultat del litigi hauria estat un altre si el jutge a quo hagués analitzat el fons de l'afer i hagués fet justícia sense emparar-se en la prescripció. Així, entén que no es qualificava res respecte de l'exercici d'una o altra acció i corresponia al jutgador la invocació de la fonamentació jurídica. Afegeix que a la rèplica es va invocar l'exercici d'una acció incerta per reclamar el preu de les obres de reparació. En segon terme, manifesta que el temps no constitueix un obstacle, atesa la mala fe del venedor i que aquest no ha negat mai les reclamacions dels compradors. I en aquesta línia d'idees, manifesta que el jutge a quo ha rebutjat sense fonament les dues proves proposades a la instància (inspecció ocular i testifical), que haguessin acreditat el caràcter de promotor del Sr. M., i que amb aquestes proves i les practicades resta provat el dol del venedor. Conclou adduint que s'han exercitat les accions que no han caducat, com són l'actio empti i/o l'actio incerti. I, en darrer terme, s'oposa a la condemna en costes de la part agent, atès que va actuar sempre amb bona fe, tant contractual com processal, i que no s'han d'imposar les mateixes segons la Constitució de les Corts de Sant Cugat de 1419 i les sentències que esmenta en el seu escrit de conclusions.

II.- La resolució d'aquest recurs d'apel·lació exigeix l'anàlisi acurat de les accions interposades per la part agent i l'examen de si les mateixes han prescrit o, en el seu cas, caducat. Per a fer-ho, i en ares de la

congruència que s'exigeix entre les decisions de les resolucions judicials i les al·legacions de les parts, aquesta Sala ha d'adequar-se als fets adduïts per la part agent i a la súplica de la seva demanda (objecte i causa petendi). I, des d'aquesta òptica, resulta que a la demanda presentada s'exercitava una pretensió dirigida contra els Srs. M.C. i C.B. per l'obtenció d'una condemna al pagament d'una quantitat dinerària. Aquesta quantitat derivava, segons els actors, del fet que, en data 12-11-1998, es va portar a terme una compra-venda, documentada públicament, on adquirien determinades unitats immobiliàries i destaquen, com a rellevant, l'estipulació cinquena: "La part venedora transfereix el domini i dóna possessió a la part compradora de les coses venudes, promet no impugnar per cap motiu la present venda i en respon de ferma i legal evicció amb esmena de danys i perjudicis i costes". Així mateix, relata que es va comprovar com existien defectes de construcció i vicis ocults, es van fer peritar i es va reclamar al Sr. M., per la qual cosa entenien que els venedors haurien d'indemnitzar als actors amb els imports de la reparació o bé procedir a la reparació d'allò mal realitzat. Als fonaments de dret, entre d'altres, s'esmenta la sentència del Tribunal de la Mitra, de data 20-6-1988, on s'estableix l'obligació del venedor de respondre del sanejament per vicis ocults.

En la contesta a la demanda la part defenent va posar de manifest que, al seu parer, s'havia escolat el temps útil per l'exercici de l'acció estimatòria o quanti minoris i que es tractava, per tant, d'una acció prescrita. En l'escrit de rèplica la part agent admet (foli 139) que "és clar que l' "Actio" interposada pren com a base els "vicis ocults" trobats pels Actors a la cosa (el pis) comprada per aquests". I afegeix que de conformitat amb l'estipulació cinquena del document públic de compra-venda l'acció es fonamenta en l'estipulació dels defenents i que el bé immoble ha restat gravat amb la càrrega dels defectes constructius que consten a les actuacions. Així, atès que s'ha promès en forma estipulatòria l'absència de defectes o la presència de determinades qualitats correspon l'actio incerti, sense termini, al comprador per rescabalar el perjudici sofert. Cap al·legació relativa a la mala fe del Sr. M. es troba en els escrits presentats per la part agent, demanda, rèplica i conclusions, sinó únicament en l'escrit de conclusions addueix que invoca els fonaments de dret continguts en els seus escrits front a les al·legacions i excepcions dels defenents que emparen la mala fe del Sr. M.

Establert així l'objecte del debat, és clar que l'acció que esgrimeix la part agent es fonamenta en l'existència de defectes o vicis ocults que es deriven de la compra-venda que vincula a les parts. I, com s'aprecia

de la demanda, escrit de rèplica i del conjunt de proves documentals aportades és aquest títol contractual el que dóna fonament, com així ho admet la pròpia agent, a les pretensions instades en el present procés. I, per tant, no s'està en aquest litigi en presència d'accions dirigides contra els diferents agents que han intervingut en l'edificació i que tutel·len que el bé immoble fruit del procés de construcció sigui idoni o apte per la finalitat a la qual s'ha de destinar, que conforma una responsabilitat de caire legal que es reconeix al Codi 8,12,8 i a la sentència del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra de 27 de gener de 2000, sinó front a una reclamació que es fonamenta i s'empara en les accions que sorgeixen de la compra-venda i que s'atribueixen al comprador en relació als defectes o vicis ocults que han sorgit en el bé adquirit. D'aquí que sigui compartible el criteri del jutge a quo de refusar les proves d'inspecció ocular, atès que els defectes i vicis ja es podien apreciar d'acord amb les proves pericials existents a les actuacions, i la testifical, per què es determinés si el Sr. M. és promotor de l'edifici i si han aparegut desperfectes en altres unitats immobiliàries, tota vegada que l'acció exercitada es deriva de la concreta relació de compra-venda que vinculava a les parts litigants. A més, s'ha de posar en relleu que, malgrat la crítica a la denegació de la prova sol·licitada a la instància, a l'escrit de conclusions de la part recurrent cap sol·licitud de pràctica de prova en aquesta segona instància s'efectua, com preveu l'article 73 Llei Transitòria dels procediments judicials de 21 de desembre de 1993, ni es considera, pels motius al·legats, practicar-les com a proves per a millor proveir.

III.- Respecte a les al·legacions de la part recurrent consistents en què hauria estat més just entrar a decidir en el fons i no acollir l'excepció de prescripció i que la reclamació no es troba prescrita, atesa la mala fe del venedor, esdevé convenient assenyalar el que segueix.

En primer terme, la prescripció extintiva actua com una excepció, de caire peremptori, i el seu fonament es pot trobar en criteris subjectius (presumpció d'abandonament del dret pel seu titular) o en raons de talant objectiu (la seguretat del tràfec jurídic), però, en tot cas, ha de restar clar que la prescripció, com a institució que genera en el demandat la possibilitat de frustrar la reclamació de l'agent amb el naixement d'una excepció de caire peremptori, no es fonamenta, com ja va advertir la sentència d'aquesta Sala de 23 d'abril de 1999, en principis de justícia estricta, sinó que descansa en raons de seguretat jurídica front a la inacció del titular del dret. Per consegüent, no són acollibles els greuges del recurrent segons els quals hagués estat més assenyat

resoldre el fons del litigi i no acceptar l'excepció de prescripció esgrimida, tota vegada que el que ha de fer aquesta Sala és determinar quina és l'acció que exercita la part agent i, si aquesta és viable, i un cop qualificada, determinar, segons el règim de la mateixa, si l'acció es troba o no prescrita.

En segon terme, pel que fa a la mala fe o al dol del venedor, al qual no es va fer cap esment durant la fase d'al·legacions; dol o mala fe que s'ha d'entendre en el senti de coneixement dels vicis o defectes per part del venedor abans de vendre la cosa i sense advertir dels mateixos al comprador, i que fonamentaria d'acord amb la part recurrent l'exercici de l'actio empti, s'ha d'establir el que segueix. En relació a aquesta pretensió dues són les raons que justifiquen el seu refús. La primera que, com s'ha exposat, a la instància cap al·lusió es va efectuar a la mala fe del venedor i que, mentre a la demanda i a la rèplica es fonamentava la pretensió de l'agent en una acció de reclamació per vicis ocults i en una acció incerta, ara, en virtut del dol del venedor, s'articula una actio empti per reclamar els danys i perjudicis derivats dels defectes. I, per tant, adduïda aquesta argumentació per primera vegada en segona instància no pot la mateixa ésser acceptada, no solament pel fet que la segona instància en el dret processal del Principat d'Andorra no constitueix un nou judici, sinó només una revisió de l'efectuat en primera instància, com ho reflexa l'apoteagma "pendente appellatione, nihil innovetur", sinó a més perquè la variació en segona instància de la causa de demanar en relació als fets adduïts en els escrits rectors de les parts litigants (demanda i contesta) col·loca en situació d'indefensió a l'altra part litigant qui veu com es varia l'objecte i l'acció exercitada, sense que pugui proposar i practicar prova en relació a les noves i extemporànies al·legacions, amb la qual cosa es limiten o redueixen els seus mecanismes de defensa. I, dues, pel fet que encara que, en línia d'hipòtesi, procedíssim a examinar si realment procedeix una actio empti fonamentada en la mala fe del venedor, aquest dol o mala fe no resta acreditat. En efecte, correspon a la part agent la prova de la mala fe o dol del venedor, entès com el coneixement dels vicis o defectes de la cosa abans de la venda als compradors i havent silenciats als mateixos la seva existència. I de la prova practicada el que es pot concloure és que en el pis adquirit pels agents existeixen vicis o defectes que afecten a les caixes de persianes i portes dels tancaments exteriors, la frontissa de la porta d'entrada, fissures i correcció de les terrasses i resulta també que, segons l'escriptura de compra-venda, els compradors s'han personat i han examinat les unitats immobiliàries que compren. Però, en canvi, no es pot concloure, com pretén ara en apel·lació

el recurrent, que el venedor hagi amagat als compradors l'existència d'aquests defectes ni que els conegués abans de portar a terme la venda. Així de la prova de confessió en judici del Sr. M. només s'extreu que el pis presentava els problemes típics de qualsevol casa, que es va fer l'oportuna revisió i que creu que es van sanear i que la part agent li va reclamar, a la vegada que afegeix que ja es va regularitzar el preu d'adquisició. En definitiva, del conjunt del material probatori no es pot concloure l'acreditació del dol o mala fe de la part venedora i, per tant, no és viable l'estimació d'una actio empti fonamentada en aquest extrem.

IV.- Resta, en darrer lloc, per examinar l'al·legació relativa a l'exercici de l'actio incerta i si aquesta ha de triomfar o ha de ser refusada. La part recurrent justifica la seva procedència en el fet que en el document públic de compra-venda es conté una estipulació, la cinquena, que disposa el següent: "La part venedora transfereix el domini i dóna possessió a la part compradora de les coses venudes, promet no impugnar per cap motiu la present venda i en respon de ferma i legal evicció amb esmena de danys i perjudicis i costes". De la lectura d'aquesta estipulació i de la seva correcta interpretació no es poden extreure els efectes que pretén la part apel·lant. En primer terme, l'esmentada clàusula contractual fa referència a una de les obligacions del venedor, el sanejament, però concretada a l'anomenat sanejament per evicció; és a dir, que el venedor respon front al comprador dels danys i perjudicis que li genera quan aquest es veu privat, de forma total o parcial, per un tercer del bé comprat, atès que la part venedora ha de garantir la possessió legal i pacífica de la part compradora en relació al bé adquirit. Però en cap cas es conté una estipulació, com sustenta la part recurrent, segons la qual es prometen determinades qualitats en el pis venut ni que les deficiències o defectes que el pis presenta puguin ésser reputats càrregues o gravàmens que afecten al mateix, tota vegada que amb la denominació de càrregues o gravàmens es fa esment a determinades situacions jurídiques (censos, arrendaments, servituds, hipoteques, etc...) que poden incidir sobre el bé immoble, però no a elements fàctics, com els descrits en el present litigi. Per consegüent, com bé raona l'Honorable Tribunal de Batlles, davant la inexistència d'estipulació i d'acord amb les consideracions anteriors, tampoc procedeix l'acció incerta exercitada per la part agent i ara recurrent.

I aleshores, s'ha de concloure que articulada una acció per a obtenir una indemnització dels danys i perjudicis derivats dels defectes que presenta el bé comprat, i al no voler la resolució de la venda, l'acció

exercitada ha de ser qualificada com a acció estimatòria o quanti minoris, com ja va tenir ocasió d'assenyalar aquest Tribunal en la seva sentència de data 8-4-1998 en un supòsit similar. I, d'acord amb aquesta qualificació, el termini de prescripció de l'acció estimatòria s'ha d'establir en un any (Digest 21,1,18 pr), a comptar, segons sostenien B. I S. I P. I F., des del moment en el qual la part compradora va tenir coneixement de l'existència del mateix. I aquesta darrera conclusió s'ha de mantenir respecte dels béns immobles, perquè pel que fa als mobles, atès el seu ràpid deteriorament o envelliment, és adequat que el termini es pugui iniciar des de la conclusió de la venda, però pels immobles la solució preconitzada pels autors catalans esmentats esdevé més adequada, ja que en moltes ocasions els defectes o deficiències en els immobles no es manifesten a l'exterior sinó amb posterioritat a la perfecció de la compra-venda de la qual constitueixen l'objecte. En aquest cas, ha restat acreditat que durant el mes de febrer de 2000 la part agent ja va tenir coneixement dels vicis o defectes i que, malgrat que s'afirma que van existir negociacions entre les parts i els seus advocats i reclamacions per part de l'actora, la demanda es va presentar el vint de desembre de 2001, sense que la recurrent i agent, atès el transcurs de més d'un any entre ambdues dates, hagi acreditat, com a càrrega probatòria que li incumbia (Digest 22,3,21 "**semper necessitas probandi incumbit illi, qui agit**") els possibles fets interruptius de la prescripció de l'acció quanti minoris.

V.- Els arguments anteriors comporten la confirmació de la sentència recorreguda i s'escau ara analitzar les al·legacions de la part recurrent en relació a la imposició de les costes de la instància. Considera el recurrent que la Constitució de les Corts de Sant Cugat de 1419, que estableix que els Jutges han de resoldre amb tota diligència, segons dret, justícia, bona equitat i raó i d'acord amb les sentències del Tribunal Superior de la Mitra de 3-1-1986 i de 25-4-1979, justifica la no imposició de les costes de la instància. Aquesta Sala no pot acollir aquest argument per les següents raons. En primer terme, perquè en els supòsits en els quals les al·legacions o pretensions d'una de les dues parts esdevenen totalment rebutjades, el dret, en aquest cas, la Constitució de l'emperador Zenó 7,51,5 estableix el principi de venciment objectiu que imposa les costes del procés a la part vençuda. I, en segon lloc, pel fet que les sentències que s'esmenten mantenen una doctrina, també recollida per aquest Tribunal Superior en sentències, entre d'altres de 23-1-1997, 19-2-1998 o 19-11-1998, en virtut de la qual el criteri del venciment objectiu pot resultar exceptuat quan concorren circumstàncies excepcionals, com poden ser-ho

l'existència de dubtes de fet o de dret que es plantegen en la resolució del litigi o bé que la condemna en costes en relació amb l'objecte del procés es manifesti com extraordinàriament gravosa o bé que hagi estat l'afavorit per la sentència el que va originar amb la seva actitud l'inici del litigi. Però, si aquestes consideracions es traslladen al present supòsit, no es pot convenir amb el recurrent en l'existència d'una circumstància particular o excepcional que justifiqui l'alteració del criteri del venciment objectiu i, per consegüent, convé també confirmar aquest extrem de la resolució d'instància.

VI.- El rebuig de la totalitat dels motius d'apel·lació comporta la desestimació total del recurs d'apel·lació que s'ha de traduir, en matèria de costes processals, en la imposició al recurrent de les costes d'aquesta segona instància (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

DESESTIMEM el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal dels Srs. A.M. i S.B. contra la sentència, de data 19-12-2002, dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles en el procediment de judici civil ordinari núm. 225-4/2001, del qual deriva aquest Rotlle i CONFIRMEM íntegrament la seva decisió. S'escau imposar a la part apel·lant les costes d'aquesta 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.-