

## **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, 18 de desembre de 2006.

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. Joan Manel ABRIL CAMPOY i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

### **ANTECEDENTS DE FET**

I.- Els Ars. Àngel M. M. i Maria del Mar V.M. varen presentar davant de l'Hble. BATLLIA, demanda a tramitar pel procediment ordinari contra la societat E. SA, per que en el seu dia es dicti sentència per la qual es condemni a aquesta societat: 1) a realitzar els treballs necessaris per acabar totalment les unitats immobiliàries porta primera planta baixa, plaça d'aparcament n°22 i el traster n°25, escala A, radicades a l'edifici Vilars II, bloc B, a la carretera dels Vilars de la Vila d'ESCALDES ENGORDANY, 2) a atorgar la corresponent escriptura d'obra nova i divisió de la propietat horitzontal de l'edifici Vilars II, bloc B, a la carretera dels Vilars de la Vila d'ESCALDES ENGORDANY, 3) a atorgar escriptura de compra venda a favor dels demandants, respecte les unitats immobiliàries porta primera planta baixa, plaça d'aparcament n°22 i el traster n°25, escala A, radicades a l'edifici Vilars II, bloc B, a la carretera dels Vilars de la Vila d'ESCALDES ENGORDANY, pel preu de 217.757,50 €, havent-se rebut acompte la quantitat de 10.228,62 €, i d'acord amb la resta de termes i condicions establerts en el contracte atorgat entre les parts litigants en data 10 de gener del 2001, 4) a pagar als demandants l'import

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

total dels imports satisfets per aquests en concepte d'arrendament, pel període compres entre el mes de febrer del 2002 al moment que es realitzi la prestació deguda, quantitats majorades mensualment per l'interès legal, 5) a satisfer en concepte de danys i perjudicis la quantitat que en resulti del raonament contingut en el punt 5è de l'apartat d'al·legacions de l'escrit de demanda, 6) a satisfer les costes judicials, a procedir a la compensació de les quantitats dimanants dels apartats 4,5 i 6 , amb el preu de la compra venda.

II.- La societat E. SA va contestar que hauria volgut complir tots els tràmits que ara requereixen els agents, a la major brevetat, però les circumstàncies imprevisibles sobrevingudes i d'obligat compliment, comporta que aquells compromisos siguin del moment d'impossible execució, fins que recaiguin les resolucions judicials fermes o d'altra forma pogués resoldre el problema; que accepta una indemnització equivalent al lloguer de la vivenda, excloent l'aparcament del que no es feia menció en el contracte; que en canvi, s'oposa frontalment als altres danys i perjudicis reclamats per l'adversa.

III.- Per sentència de data 23 de maig del 2006, l'Hble. Tribunal de Batlles, secció civil, estimant parcialment la demanda de la part actora, va condemnar a la societat E. SA a: 1)realitzar els treballs necessaris per acabar totalment les unitats immobiliàries porta primera planta baixa, plaça d'aparcament n°22 i el traster n°25, escala A, radicades a l'edifici Vilars II, bloc B, a la carretera dels Vilars de la Vila d'ESCALDES ENGORDANY; 2) atorgar escriptura de compra venda a favor dels demandants, respecte les unitats immobiliàries porta primera planta baixa, plaça d'aparcament n°22 i el traster n°25, escala A, radicades a l'edifici Vilars II, bloc B, a la carretera dels Vilars de la Vila d'ESCALDES ENGORDANY, pel preu de 217.757,50 €, havent-se rebut a compte la quantitat de 10.228,62 €, una volta finalitzada l'obra de referència i d'acord amb la resta de termes i condicions establerts en el contracte atorgat entre les parts litigants en data 10 de gener del 2001; 3) pagar als Ars. Àngel M. M. i Maria del Mar V.M., l'import corresponent al preu d'arrendament del seu habitatge i plaça d'aparcament corresponent, pel període compres entre el mes de febrer del 2002 fins al moment que es

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

realitzi la prestació deguda, deducció feta dels imports lliurats per E. SA per aquest concepte en el decurs del procediment i acceptats per la part actora, aquestes quantitats s'hauran d'augmentar amb l'interès legal des del venciment de les mateixes fins al pagament corresponent;4) va desestimar les altres pretensions contingudes en la demanda; sense fer imposició de les costes processals.

IV.- Contra aquesta resolució el Srs. Àngel M. M. i Maria del Mar V.M. han interposat recurs d'apel.lacio.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- La part que recorre manifesta: que en seguiment dels principis establerts per la jurisprudència, davant la resistència de l'adversa al reconeixement i satisfacció dels drets d'aquesta part, i del perjudici econòmic que ha suposat la tramitació del present judici per obtenir el reconeixement dels mateixos, la contrapunt ha de ser condemnada en costes per tal que els demandants obtinguin el rescabament íntegre d'aquest perjudici; que a mes a mes, l'incompliment dolos de l'adversa respecte les seves obligacions contractuals determina la qualificació de la seva actuació de temeritat, criteri que ha estat igualment contemplat per la jurisprudència per a determinar la condemna en costes en el supòsit d'estimació parcial; que la clàusula especial del contracte que contempla únicament el pagament dels lloguers de l'habitatge que ocupen els demandants a comptar de la mora de l'adversa, no exclou ni limita, ans el contrari, complementa el rescabament del complet perjudici sofert davant l'incompliment dolos de l'adversa; que la dualitat de normes reguladores de la indemnització pel cas d'incompliment de les obligacions del contracte de compra venda, en cap cas pot ser qualificada de lleonina o generadora d'una situació de desigualtat, sinó a l'inrevés determina una voluntat de perfeccionar els mecanismes resarcitoris atenent uns perjudicis d'ordre específic; que del contingut del contracte s'en desprèn que si be hi ha una detallada

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

previsió contractual per a l'incompliment de la part compradora i del rescabament de la venedora, res es preveu per a l'incompliment de la venedora i del subsegüent rescabament dels perjudicis soferts per la compradora; que donar per bo aital desequilibri prestacional, no tan sols seria lleoní, sinó que no respondria a la naturalesa de contracte d'adhesió; que per tant les clàusules indemnitzaries previstes per a una de les parts contractants han de ser igualment d'aplicació per l'altra part; que l'aplicació de la clàusula indemnitzaria requereix únicament d'un incompliment per a la seva exigibilitat, i que aquest per si sol determina l'existència d'un rescabament, perquè les parts ho van voler així mitjançant el pacte 5è del contracte de compra venda; que la sentència impugnada no repara la totalitat del perjudici sofert; que l'obligació indemnitzaria de l'adversa es doblement exigible atenent el comportament dolos reconegut pel Tribunal a quo..

II.- Es pacífic que per contracte d'opció irrevocable de compra venda de data 10 de gener del 2001, els Ars. Àngel M. M. i Maria del Mar V.M. varen adquirir de la societat E. SA, unes unitats immobiliàries formant part d'un conjunt constructiu anomenat Vilars II, que aquesta societat estava construint en una parcel·la de la seva propietat a ESCALDES ENGORDANY, mitjançant un preu de 36.100.000 ptes, amb període de lliurament del 15 de desembre del 2001 al 15 de gener del 2002; que per ordre judicial de data 17 de juliol del 2001, es va aturar les obres de construcció de l'edifici, ço que fa que E. SA no va pogué lliurar les unitats immobiliàries acabades als Srs. Àngel M. M. i Maria del Mar V.M., en el termini contractualment convingut. En tràmit d'apel·lació només queden pendent de resolució dos punts del litigi: indemnització dels Srs Àngel M. M. i Maria del Mar V.M. pels tots els danys i perjudicis soferts a conseqüència de l'incompliment del contracte d'opció irrevocable de compra venda per part de la societat E. SA, i imposició de les costes processals.

III.- Respecte a indemnització dels danys i perjudicis de la part que recorre, s'ha de posar de manifest, d'una banda, que l'incompliment contractual per part de la societat E. SA, qualificat de dolos pel primer jutge atès que E. SA va vendre les unitats immobiliàries als Ars Àngel M. M. i Maria del Mar V.M., amb

posterioritat a la presentació d'una demanda d'atur de les obres i d'una demanda judicial d'enderrocament dels edificis construïts per aquesta societat, no està discutit, i d'altra banda que aquest incompliment contractual consisteix al fet que la societat E. SA no va lliurar les unitats immobiliàries venudes en el termini convingut, ni va atorgar escriptura de comptar venda de les mateixes unitats. Dit això consta en el contracte d'opció irrevocable de compra venda, una clàusula especial que estipula que " en el supòsit que per causes imputables exclusivament a E. SA, no es lliurin al futur comprador les unitats immobiliàries establertes, dins del termini especificat en les Condicions Generals i Particulars del present contracte, aquesta haurà d'abonar al futur comprador fins l'efectiva entrega de claus, una quantitat mensual equivalent a l'import de lloguer de la vivenda que ocupa...". Aquestes disposicions indemnitzatòries reparen el principal perjudici sofert pel comprador es a dir el fet de no haver pogut gaudir de les unitats immobiliàries en el termini pactat i haver per tant estat obligat a continuar pagar despeses d'arrendament d'un habitatge. Nogensmenys, la part recurrent sol·licita que a mes de la clàusula especial esmentada de pagament dels lloguers, s'aplica també les disposicions de l'article 5è de les condicions generals del contracte que preveu encas de resolució del contracte per mora del comprador, que " la futura venedora efectuarà liquidació de les quantitats lliurades anteriorment per la futura compradora, amb deducció de les despeses i els interessos que siguin aplicables, i del saldo resultant, retindrà el 50% en concepte indemnització per incompliment, posant la resta a disposició de la futura compradora."

IV.- Si no existeix cap problema per l'aplicació de la clàusula especial del contracte, en canvi, de cap manera es pot admetre que les disposicions de l'article 5è de les Condicions Generals han d'aplicar-se en el present cas. Si es cert que els contractes d'adhesió sempre s'han d'interpretar a favor del qui s'obliga, això no vol dir que s'ha d'afegir a la voluntat de les parts, noves disposicions per tal de modificar o d'equilibrar l'economia de la convenció. L'equilibri de les prestacions, lo han determinat les parts, per tant, la seguretat jurídica en les relacions contractuals, així com el respecte de l'autonomia de la voluntat de les

parts, impedeix el jutjador de modificar el que fou convingut, llevat el cas de disposicions manifestament abusives ou lleonines, que no existeixen en autes. A mes a mes, encara que les circumstancies imposen un equilibri prestacional de la relació obligacional com ho sol·licita la part que recorre, l'extensió d'obligacions posades a càrrec d'una part, a l'altra part, s'ha de fer en les mateixes condicions que les pactades. En el present cas es desprèn de manera fefaent de la lectura de l'apartat 5è de les Condicions Generals, que indemnització d'un 50% per incompliment només es aplicable en cas de resolució del contracte i no en cas execució forçosa del mateix. No es pot, com ho demana el recurrent, canviar o modificar el que fou expressament convingut, per restablir un pretès equilibri o imposar un criteri d'equitat en una relació contractual, sense desnaturalitzar la convenció i vulnerar l'essència de la voluntat de les parts.

V.- Es cert que els danys i perjudicis ocasionats per l'incompliment contractual d'una part, a l'altra part, han d'ésser indemnitzats íntegrament. Aquesta indemnització es pot provocar de dues maneres. O consta en el contracte una clàusula penal indemnitzatòria de manera preufetera, o no existeix cap clàusula d'aquest tipus i aleshores la part perjudicada ha de provar el quantum i l'àmbit del seu perjudici. En cas d'autes, llevat de la clàusula especial relativa a indemnització dels lloguers abonats pel comprador després del període previst pel lliurament de les unitats immobiliàries, no s'ha pactat cap altra obligació d'indemnitzar en cas de demora del venedor. Per tant, pertocava als Ars Àngel M. M. i Maria del Mar V.M. que reclamen una indemnització complementaries pels altres danys soferts, justificar i valorar els dits danys, ço que no han fet els recurrents, que només sol·liciten una indemnització preufetera. En conseqüència s'ha doncs de confirmar la sentència impugnada sobre el fons del litigi.

VI.- Pel que fa a la condemna en costes judicials de primera instància, s'ha en canvi, de reformar la sentència recorreguda. En efecte, encara que la part de la demanda inicial relacionada a un complement indemnització hagi estat desestimada, la majoria de les pretensions de la part actora han prosperat. A mes a mes, es incontrovertible que la present acció judicial només resulta de l'incompliment fefaent del contracte lligant

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

les parts, per part de la societat E. SA, i que era imprescindible d'iniciar-la per que els Ars Àngel M. M. i Maria del Mar V.M. puguin obtindre execució del que fou pactat. Per tant s'ha de posar les costes judicials de primera instància a càrrec de la part defenent.

VII.- Al contrari, la desestimació del recurs dels Ars Àngel M. M. i Maria del Mar V.M. sobre el fons del litigi en tràmit d'apel·lació, i la seva parcial estimació en matèria de costes, imposa de no fer especial condemna relativa a les despeses processals 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 d'apel·lació dels Ars Àngel M. M. i Maria del Mar V.M.;

Reformar la sentència del Hble. Tribunal de Batlles de data 23 de maig del 2006, en el sentit de condemnar a la societat E. SA al pagament de les costes processals de primera instància;

Confirmar-la per la resta de les seves 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,