

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, 26 d'abril de 2007

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.- La representació processal del Sr. Jaume F.B. va interposar demanda, de data 25-10-2004, envers la Sra. Aurora LL.P., en virtut de la qual sol·licitava la condemna de la defenent a exhibir els títols de domini de les tres feixes objecte de litigi; que es declarés perfeccionada la compravenda de les esmentades finques i que el valor de mercat és el taxat per l'arquitecte Sr. A.. De forma subsidiària, demanava que el valor de mercat era el de la mitjana de les taxacions del Sr. A. i T. i, més subsidiàriament, que era el valor fixat per T. o el que resultés de la prova pericial o bé de la mitja de la nova prova i dels informes dels dos darres tècnics esmentats. I, en tot cas, amb imposició de les costes processals.

La representació processal de la Sra. Aurora LL.P. va oposar-se a la demanda, per escrit de data 22-11-2004, i va sol·licitar que es dictés sentència desestimatòria de la demanda i amb imposició de les costes processals a la part agent.

II.- L'Hble. Tribunal de Batlles va dictar sentència, de data 18-10-2006, en virtut de la qual va

establir el que segueix: "DECIDEIX: Que ha de desestimar i desestima en tots els seus extrems la demanda formulada per la representació processal del Sr. Jaume F.B. contra la Sra. Aurora LL.P., imposant al primer la totalitat de les costes processals causades, inclosos honoraris d'advocat i procuradora de la defenent a acreditar en període d'execució de sentència".

III.- La representació processal de la part agent va interposar recurs contra la sentència dictada a la instància i, en data 16-1-2007, va presentar llur escrit de conclusions, segons el qual i pels arguments continguts en el mateix demanava que es procedís a la revocació de la sentència dictada. Per el contrari, la part recorreguda, va presentar escrit de contesta a les conclusions, de data 12-2-2007, per mitjà del qual i en virtut de les argumentacions contingudes en el mateix, demanava la confirmació de la resolució d'instància i la imposició de les costes processals a la part recurrent.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- El recurs de la part agent es fonamenta en els següents greuges o motius. En primer terme, considera que no es pot compartir la qualificació que la resolució d'instància ha efectuat del contracte de data 22 de març de 2004. Afegeix que el contracte que vinculava a les parts era un contracte d'opció, perquè si fos solament una reserva els diners pagats no tindrien cap causa i els podria fer seus la Sra. LL.. En segon terme, manifesta que la voluntat de la Sra. LL. de vendre esdevé inequívoca i es deriva de la carta de 14-5-2004. I que el preu és determinable, tota vegada que es va pactar com el normal a Andorra. Entén que es lícit deixar la determinació del preu a favor d'un tercer i que en aquest cas la prova del preu de mercat ha estat ministrada per la part recurrent. Posa també de manifest el recurrent que existeix una contradicció entre negar l'existència d'una opció de compra o d'una venda i fer taxar les seves finques.

II.- Com és de veure el nucli essencial del present litigi rau en la qualificació que s'ha d'atorgar al contracte perfeccionat entre les parts en data 22 de març de 2004. I en aquest ordre d'idees, cal posar de manifest que la qualificació del contracte correspon al tribunal, sense que aquest resti vinculat per la denominació o qualificació atribuïda al mateix per les parts, atès que és doctrina reiterada d'aquesta Sala que els contractes són el que són i no el que les parts diuen que són. Afegir també que per a procedir a la qualificació del mateix s'ha d'estar essencialment a la voluntat de les parts, plasmada en el referit document i esbrinada a través dels actes anteriors, coetanis i posteriors al mateix, a la vegada que, subordinada a la interpretació subjectiva, però de notable importància per a poder copçar aquella, s'ha d'analitzar també el document des d'una òptica global (hermenèutica objectiva sistemàtica).

Establertes les anteriors consideracions, en el cas que ara ens ocupa resulta, en primer terme, que el contracte documentat privadament en data 22 de març de 2004 indica en la seva part expositiva que la Sra. LL. porta a terme una "reserva" de les finques en consonància amb els pactes que es contenen a continuació. En segon terme, en el pacte primer es torna a qualificar de "reserva" l'operació jurídica efectuada per les parts i en el pacte tercer es posa de manifest que encara no existeix compravenda, atès que pacten el que segueix: "Tercer.- Per aquesta reserva el Sr. Font paga en aquest acte, servint la firma del present document om la més formal carta de pagament, la quantitat de TRENTA MIL CINQUANTA EUROS AMB SEIXANTA UN CÈNTIMS (30.050,61 €), que en cas d'atorgar-se la venda es descomptaran del preu final, i si no s'atorga les perdrà en benefici de la Sra. LL.". En tercer terme, en relació al preu pacten les parts (pacte quart, foli 29) que "El preu de venda es fixarà, de mutu acord, durant el període establert en el pacte segon i serà el normal del mercat d'Andorra per terrenys similars als ofertats. El pagament del preu estipulat es farà efectiu en quant a un 10% en el moment de signar-se el corresponent contracte de compravenda que es durà a terme dintre el període establert en el pacte Segon, i en quant al 90% restant en el moment d'elevat a públic el document de compravenda, que es portarà a cap dins els tres mesos següents comptats a partir de la signatura del contracte de compravenda". En quart terme,

no es deriva dels actes anteriors ni coetanis ni posteriors, fonamentalment d'aquests darrers, per escrit de 14 de maig de 2004, cap voluntat de la part defenent d'haver perfeccionat un precontracte unilateral d'opció de compra com pretén la part recurrent. En efecte, de l'anàlisi del document de 14-5-2004 (foli 57), es manté per la part defenent la qualificació del contracte com a reserva i s'assenyala que, en virtut del document de 22-3-2004, el preu s'hauria de fixar de mutu acord entre les parts i això no s'ha fet. És més, de les actuacions es desprèn que la part agent va enviar una nova oferta, en data 6-7-2004, el que posa de manifest la necessitat d'un nou acord per a la fixació del preu.

D'acord amb les anteriors consideracions, no es pot entendre que sigui contradictori fer taxar les finques de la propietat de la defenent i no voler vendre, atès que el document de 22 de març de 2004 explícitament preveu que caldrà un nou acord entre les parts per a fixar i determinar el preu i és aquest extrem el que mereix ésser valorat per la Sala, en ares a qualificar el contracte de 22 de març de 2004.

En efecte, tant el precontracte unilateral d'opció de compra, com el contracte definitiu de compravenda requereixen la concurrència dels seus elements essencials: consentiment, causa i objecte. I, respecte d'aquest darrer, s'ha de desglosar entre els béns objecte de l'opció o, en el seu cas, compravend i el preu que s'ha de satisfer per la compravenda definitiva, el qual ha de restar determinat o determinable també en el precontracte d'opció. En aquesta òrbita d'idees, de la lectura del document de 22 de març de 2004, en els pactes abans transcrits, de la voluntat de les parts que no solament s'infereix del contingut del mateix document sinó de les contestes de la defenent a les ofertes de la part agent, s'infereix clarament que el preu, com a element essencial, ni es trobava determinat ni era determinable, de manera que d'acord amb els textos del Digest 18,1,2 i 18,1,36, mancant aquest element essencial no ens trobem en presència d'un contracte de compravenda, ni tampoc d'un precontracte unilateral de venda, tota vegada que en aquest també es precisa que els elements essencials del contracte definitiu estiguin presents.

Per consegüent, al no determinar-se el preu i requerir d'un nou pacte entre les parts a fi d'assolir el preu de la compravenda, esdevé patent aquest element essencial, per la qual cosa s'escau, en atenció al que s'ha raonat, confirmar la resolució d'instància i refusar el present recurs interposat per la part agent.

III.- La desestimació del recurs s'ha de traduir, en materia de costes processals, en la imposició a la part recurrent de les costes processals d'aquesta alçada (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

DESESTIMAR el recurs interposat per la representació processal del Sr. Jaume F.B. contra la sentència, de data 18-10-2006, dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles i confirmar íntegrament la seva part dispositiva. S'escau imposar a la part recurrent les costes processals d'aquesta alçada.

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,