

---

## [2021-25-RE](#)

### **Causa 2021-25-RE**

*(Coma Zamboni i SAMAR, SLU c/ Mercado Sabas i Rodríguez-Osorio Martín)*

### **Número de registre 179-2021. Recurs d'empara**

**Aute del 18 de maig del 2021**

---

**BOPA núm. 60, del 26 de maig del 2021**

En nom del Poble Andorrà;

El Tribunal Constitucional;

Atès l'escrit presentat i registrat al Tribunal Constitucional, el 23 de març del 2021, per la representació processal del Sr. Josep Coma Zamboni i de la societat SAMAR, SLU, mitjançant el qual interposa un recurs d'empara contra la sentència del 26 de febrer del 2021, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració del dret a la jurisdicció, reconegut a l'article 10 de la Constitució, i, atès que demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració al·legada i que anul·li la resolució impugnada;

Vista la Constitució, especialment els articles 10, 41.2, 98 c) i 102;

Vista la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, especialment el títol IV, capítols primer i sisè;

Escollat l'informe del magistrat ponent, Sr. Jean-Yves Caullet;

### **1. Antecedents processals davant les jurisdiccions ordinàries**

1.1. El 22 de gener del 2019, els Srs. Luis Fernando Mercado Sabas i Diana Rodríguez-Osorio Martín van presentar una demanda d'anul·labilitat per vici en el consentiment, en les modalitats d'error i d'intimidació, del document signat l'11 de maig del 2018 amb la societat SAMAR, SLU, en què renunciaven a exercitar els seus drets en el marc d'un contracte d'arrendament.

1.2. L'11 de juny del 2020, la Secció Civil de la Batllia dictava sentència, posteriorment aclarida per un aute del 26 de juny del mateix any, mitjançant la qual estimava la demanda i declarava

---

l'anul·labilitat del contracte de l'11 de maig del 2018, per vici del consentiment sobre una part essencial d'aquest contracte.

1.3. La representació processal de la societat defenent va formular un recurs d'apel·lació contra aquesta sentència, i, el 26 de febrer del 2021, la Sala Civil va dictar una sentència en què desestimava aquest recurs, confirmava la resolució de la primera instància, indicant, tanmateix, que el document de l'11 de maig del 2018 era nul de ple dret en lloc d'anul·lable com s'havia indicat.

1.4. El 23 de març del 2021, la representació processal del Sr. Josep Coma Zamboni i de la societat SAMAR, SLU, va interposar un recurs d'empara contra la sentència del 26 de febrer del 2021, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració del dret a la jurisdicció, reconegut a l'article 10 de la Constitució.

## 2. Argumentació jurídica

### 2.1. Argumentació dels recurrents

- En primer lloc, aquesta part al·lega que s'ha vulnerat el seu dret a la jurisdicció per tal com la Batllia es va pronunciar en relació amb una acció que no li va ser interposada, assimilant la demanda d'anul·labilitat presentada per la part adversa a la nul·litat de ple dret; aquesta part qualifica l'assimilació esmentada com a una incongruència *extra petita*.
- En segon lloc, considera que la Sala Civil també incorre en incongruència, *ultra* i *extra petita*, quan confirma íntegrament la decisió de la Batllia i alhora precisa que el document signat l'11 de maig del 2018 és nul de ple dret en lloc d'anul·lable.
- La incongruència és evident, perquè en realitat allò que fa la sentència de la segona instància és revocar la decisió de la Batllia i substituir el seu pronunciament principal per un altre i al mateix temps corregeix la demanda en el sentit de fer-li exercitar una acció que no estava continguda en ella.
- Afegeix que la Sala Civil es va fonamentar en què la renúncia en litigi s'encabia en la clàusula abusiva definida a l'article 34.2 de la Llei 13/2013, quan la Batllia havia descartat la seva aplicació.
- Considera en definitiva que aquesta situació ha generat la vulneració del seu dret a la defensa, atès que només ha pogut presentar els seus arguments amb subjecció a l'acció efectivament exercitada, diferent d'aquella que va ser estimada per la Sala Civil.
- Destaca que allò que s'havia d'analitzar era l'existència o no d'un vici en el consentiment de la part adversa, però que la sentència de la Sala Civil no va considerar necessari entrar a examinar aquesta qüestió, sinó que, fonamentant-se en el principi de desequilibri entre les contraprestacions, va concloure que la clàusula era *per se* nul·la de ple dret.
- Per tant, la Sala Civil no només s'ha extralimitat i ha decidit sobre una qüestió que no havia estat objecte de l'acció judicial endegada (*extra petita*), sinó que a més ha declarat la nul·litat que és una sanció més greu que l'anul·labilitat, és a dir, és més que allò que va demanar l'agent (*ultra petita*).
- Per acabar, demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la

---

vulneració al·legada i que anul·li la resolució impugnada.

## 2.2. Argumentació de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia

- La Sala Civil exposa que l'1 de maig del 2018 les parts van signar un contracte d'arrendament d'un pis en un edifici que es trobava en un important procés de rehabilitació; i que l'11 de maig d'aquell mateix any el representant legal de la societat arrendadora i els arrendataris van signar un document en què aquests darrers reconeixien que havien llogat un pis en un edifici en obres i que no podrien fer queixes al respecte de les molèsties i de diversos disfuncionaments fins a finals d'any.

El 29 de juny del 2018, els arrendataris van formular una demanda de desistiment del contracte d'arrendament i de reclamació de quantitat contra la societat arrendadora, la qual fonamentant-se en el document de l'11 de maig, formulava una demanda reconvençional contra els agents.

Per aquest motiu, la part agent va introduir una demanda d'anul·labilitat del document esmentat per vici del seu consentiment.

- Pel que fa a l'al·legació relativa a la incongruència *ultra petita*, la Sala Civil després d'exposar la seva jurisprudència i la del Tribunal Constitucional i d'examinar acuradament la pretensió de la demanda objecte del litigi, així com els arguments de la Batllia, conclou que l'òrgan de primera instància no va incórrer en cap incongruència, sinó que es va pronunciar exclusivament respecte de la pretensió de la part agent, examinant, no obstant això, tots els arguments presentats per les dues parts.

- Afegeix que si bé la Batllia constata, en la seva sentència, el desequilibri que el document contenia entre les parts contractants, o fins i tot indica que algun apartat podria ser nul, són arguments que intervenen *obiter dicta*, com a arguments de reforç.

- Pel que fa als altres motius del recurs d'apel·lació, els quals essencialment discrepen de la conclusió a la qual arriba la Batllia, derivada de la valoració de la prova, la Sala Civil posa en relleu que la Batllia va destacar que els agents eren coneixedors del fet que l'edifici es trobava en obres i que, per tant, no podien sostenir que havien incorregut en cap error.

- No obstant això, la Sala Civil manifesta que cal examinar la renúncia signada per la part agent tenint en compte la Llei 13/2013 de competència efectiva i protecció del consumidor, i en particular, la nul·litat de les clàusules abusives, sense que aquest fet suposi cap incongruència, perquè els tribunals poden controlar aquesta matèria d'ofici i perquè aquesta Llei s'aplica quan la relació contractual implica un consumidor i un professional dels negocis immobiliaris, en una accepció àmplia del terme.

- Així doncs, examinant les previsions del document de l'11 de maig del 2018 des de la perspectiva dels articles 20, 23 i 34 de la Llei esmentada, la Sala Civil declara la nul·litat radical d'aquest document.

- En efecte, destaca que la societat arrendadora reconeix que pretenia que els arrendataris no poguessin fonamentar-se en les obres per no pagar la renda íntegra, i amb la renúncia dels arrendataris, la societat arrendadora s'alliberava de les seves obligacions fins a finals d'any (pràcticament 7 mesos) respecte d'unes reclamacions, ja no sobre elements comuns i molèsties ocasionades per les obres, les quals podien ser suportades, sinó també per les mancances de

---

determinats serveis que han de ser qualificats d'essencials en un contracte d'arrendament, com instal·lacions elèctriques, telèfon, internet, etc., en incidir sobre la seva habitabilitat i que suposen la causa mateixa del contracte d'arrendament.

- També destaca que la renúncia en litigi operava per a la societat arrendadora com a salconduit per arrendar l'habitatge, ja que d'acord amb l'article 4.1 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, la cèdula d'habitabilitat lliurada a l'entrega del certificat final de les obres, entre d'altres, era indispensable a aquest efecte.

- Altrament, constata que la renúncia dels arrendataris a reclamar per la privació de serveis essencials no es compensava de cap manera, ni tan sols mitjançant una reducció temporal del preu de la renda, i, a més, derivava de la voluntat unilateral de la societat arrendadora, i, per tant, el desequilibri entre les prestacions respectives dels contractants era evident.

- Per tots aquests motius, considera que la renúncia esmentada era abusiva i, per via de conseqüència, havia de ser declarada nul·la de ple dret.

### 3. Fonaments jurídics del Tribunal Constitucional

3.1. El Tribunal Constitucional no és una tercera instància, ni un tribunal de cassació.

3.2. Els recurrents han presentat, dins els terminis i amb les condicions fixades per la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, un recurs d'empara contra la sentència del 26 de febrer del 2021, dictada per la Sala Civil, mitjançant la qual es desestima el seu recurs d'apel·lació.

3.3. Els recurrents invoquen la vulneració dels seus drets garantits a l'article 10 de la Constitució, que es podrien circumscriure's als drets a obtenir una decisió fonamentada en Dret i a la defensa.

3.4. En primer lloc, pel que fa a la sentència de la primera instància, indiquen que el Tribunal de Batlles s'hauria pronunciat *extra petita*. Ara bé, el redactat de la sentència és molt clar i el Tribunal de Batlles es pronuncia sense cap ambigüitat sobre l'estimació de la demanda i sobre l'anul·labilitat sol·licitada.

Aquesta decisió està motivada de manera detallada, no es pot considerar absurda o arbitrària, els arguments de les parts van ser examinats i, en aquest cas, els drets reconeguts a l'article 10 de la Constitució no han estat vulnerats.

3.5. En segon lloc, els recurrents també al·leguen que la Sala Civil s'hauria pronunciat *extra i ultra petita*, vulnerant d'aquesta manera els drets anteriorment esmentats de l'article 10 de la Constitució.

Examinada la sentència a bastament motivada de la Sala Civil, s'ha de concloure que els arguments dels recurrents van ser escoltats i que és precisament l'anàlisi detallada de tots els elements continguts en les actuacions, aquella que va dur la Sala Civil a considerar, en aplicació de la Llei en vigor, que el contracte en litigi era nul de ple dret.

Efectivament, en aplicació de la seva jurisprudència, la Sala Civil recorda en la fonamentació jurídica de la seva decisió, d'una banda, el principi *iura novit curia*, el qual condueix al jutgador a prendre la seva decisió en funció de les normes de dret en vigor, encara que aquestes no hagin estat evocades

---

per les parts, i, d'altra banda, que el jutjador només està vinculat per l'essència de les pretensions i no pel seu caràcter literal, interpretació confirmada per la jurisprudència d'aquest Tribunal Constitucional.

Per consegüent, la decisió que constata la nul·litat de ple dret del document en litigi, és el simple resultat de l'anàlisi detallada del seu desequilibri, demostrat per l'examen dels arguments presentats per les parts.

3.6. Així doncs, atesa la sentència impugnada i ateses les seves motivacions, cal concloure que no s'han vulnerat els drets dels recurrents reconeguts a l'article 10 de la Constitució.

3.7. Consegüentment, com que aquest recurs d'empara manca de contingut constitucional, cal declarar la seva inadmissibilitat a tràmit.

Per tot això que s'ha exposat,

El Tribunal Constitucional del Principat d'Andorra,

#### **Decideix:**

1. No admetre a tràmit el recurs d'empara 2021-25-RE interposat per la representació processal del Sr. Josep Coma Zamboni i de la societat SAMAR, SLU contra la sentència del 26 de febrer del 2021, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia.

2. Notificar aquest aute a la representació processal dels recurrents, al president de la Batllia, al president del Tribunal Superior de Justícia i al Ministeri Fiscal.

3. Publicar aquest aute, d'acord amb allò que disposa l'article 5 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Acordat a Andorra la Vella, el 18 de maig del 2021.

Josep-D. Guàrdia Canela    Jean-Yves Cullet  
President                              Vicepresident

---

Joan Manel Abril Campoy Dominique Rousseau  
Magistrat Magistrat