2026-60-RE

Causa 2026-60-RE

(Beca Promotora Immobiliària, SL c/ Construccions Duró, SL i d'altres)

Número de registre 376-2026. Recurs d'empara

Aute del 9 de setembre del 2026

BOPA núm. 105, del 16 de setembre del 2026

En nom del Poble Andorrà;

El Tribunal Constitucional;

Atès l'escrit presentat i registrat al Tribunal Constitucional, el 20 de juliol del 2026, per la representació processal de la societat Beca Promotora Immobiliària, SL, mitjançant el qual interposa un recurs d'empara contra la sentència del 23 de gener del 2026, i contra els autes del 12 de maig del 2026, i, del 30 de juny del mateix any, tots ells dictats per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració del dret a la jurisdicció, en els seus vessants dels drets a obtenir una decisió fonamentada en Dret i a un procés degut, reconeguts a l'article 10 de la Constitució, i, atès que demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració dels drets esmentats, que anul·li les resolucions impugnades, que retrotregui les actuacions al moment anterior al pronunciament de la sentència esmentada, per tal que aquesta Sala dicti una nova resolució, estimant el recurs d'apel·lació interposat per la societat recurrent i revocant parcialment la resolució dictada en primera instància, d'acord amb els arguments exposats en aquest recurs. També demana la suspensió dels efectes de la sentència impugnada, fins a la

resolució d'aquest recurs d'empara, en la mesura que l'execució de la sentència pot ocasionar a la societat recurrent uns danys i uns perjudicis d'impossible reparació;

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;

Escoltat l'informe del magistrat ponent, Sr. Joan Manel Abril Campoy;

1. Antecedents processals davant les jurisdiccions ordinàries

1.1. La societat Construccions Duró, SL va formular una demanda de reclamació de quantitat contra la societat Beca Promotora Immobiliària, SL, a tramitar pel procediment ordinari, sol·licitant que es dictés sentència condemnant la societat Beca Promotora Immobiliària, SL, a satisfer la quantitat principal de 1.485.578,06 €, més els interessos legals a partir de la contesta de la demanda, així com la totalitat de les seves despeses judicials, incloent els honoraris d'advocat i de procurador.

1.2. El 17 de desembre del 2024, el Tribunal de Batlles va dictar una sentència que estimava substancialment la demanda formulada per la societat Construccions Duró, SL, contra la societat Beca Promotora Immobiliària, SL en el sentit de condemnar la segona a abonar a favor de la primera:

a) l'import total de 1.243.082,23 € en concepte de retorn de les retencions del 40% aproximat de les certificacions detallades al darrer fonament de dret de la resolució, més els interessos comptats a partir de la contesta a la demanda; aquest pagament s'havia d'efectuar mitjançant l'entrega d'unitats immobiliàries i només cas que no es poguessin lliurar aquestes, per no ser-ne actualment titular o bé cas que les parts no arribessin a un acord sobre quines havien de ser les unitats immobiliàries objecte d'entrega per causa no imputable a Construccions Duró, SL, la promotora restaria obligada a

pagar en diners els imports deguts;

b) i, l'import total de 242.495,83 € com a retorn de les retencions del 5% en concepte de garantia de les certificacions detallades al darrer fonament de dret de la resolució; aquest pagament s'havia d'efectuar en diners, excepte pacte més beneficiós per a les parts litigants.

Així mateix, estimava molt parcialment la demanda reconvencional formulada per la societat Beca Promotora Immobiliària, SL contra la societat Construccions Duró, SL en els autes núm. 7000243/2021 (anteriorment 6100453/2012), en el sentit de condemnar la segona a abonar a favor de la primera, l'import total de 2.810,00 € en concepte d'indemnització pel cost de reparació de les filtracions núm. 1, 4 i 7 de l'obra *Pleta d'Aixirivall* - fase 1a. La societat Beca havia de destinar aquests imports a reparar els desperfectes objectivats en les zones comunes d'aquesta promoció.

Per tant, declarava la compensació judicial parcial de crèdits que ostentaven recíprocament les parts agent (defenent reconvencional) i defenent (agent reconvencional) pel que feia exclusivament a la retenció del 5% en concepte de garantia, el resultat de la qual comportava la condemna de la societat Beca Promotora Immobiliària, SL a abonar a favor de la societat Construccions Duró, SL la suma total de 239.685,83 €. Aquest import havia de meritar interessos legals comptadors des de la fermesa d'aquesta resolució i fins al dia del seu total pagament.

1.3. La representació processal de la societat Beca Promotora Immobiliària, SL va formular un recurs d'apel·lació contra aquesta decisió, i, el 23 de gener del 2026, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia va dictar una sentència que estimava parcialment aquest recurs, en el sentit d'establir que la condemna de la societat Beca Promotora Immobiliària, SL al retorn de la retenció del 5% en concepte de garantia de l'execució de l'obra *El Lauredià* no era procedent, ascendint, per tant, l'import que havia de satisfer Beca Promotora Immobiliària, SL a Construccions Duró, SL, en concepte de retenció del 5%, era de 158.951,98 €, import que s'havia de compensar amb l'import de 2.810,00 €, resultant un import de 156.141,98 €. I confirmava la resta del contingut de la resolució de la primera instància.

1.4. La representació processal de la societat Beca Promotora Immobiliària, SL va interposar incident de nul·litat contra aquesta sentència, d'acord amb l'article 18 *quater* de la Llei transitòria de procediments judicials, per considerar que s'havia vulnerat el seu dret fonamental a la jurisdicció, reconegut a l'article 10 de la Constitució, en els vessants dels drets a obtenir una decisió fonamentada en Dret i a un procés degut.

1.5. El 12 de maig del 2026, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia va dictar un aute que decidia desestimar íntegrament aquest incident; la representació processal de la societat recurrent

va interposar un recurs d'apel·lació contra aquesta decisió, i, el 30 de juny del 2026, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, amb una composició diferent, va desestimar aquest recurs i va confirmar íntegrament l'aute impugnat.

1.6. El 20 de juliol del 2026, la representació processal de la societat Beca Promotora Immobiliària, SL, va interposar un recurs d'empara contra la sentència del 23 de gener del 2026, i contra els autes del 12 de maig del 2026, i, del 30 de juny del mateix any, tots ells dictats per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració del dret a la jurisdicció, en els seus vessants dels drets a obtenir una decisió fonamentada en Dret i a un procés degut, reconeguts a l'article 10 de la Constitució.

2. Argumentació jurídica

2.1. Argumentació de la societat recurrent

- La societat recurrent fonamenta el seu recurs d'empara en una eventual vulneració del dret a la jurisdicció -article 10 de la Constitució- en el seu vessant dels drets a obtenir una decisió motivada en Dret i a un procés degut.

- Considera que la sentència del 23 de gener del 2026 i els autes del 12 de maig i del 30 de juny del mateix any, adoptats en l'incident de nul·litat, incorren en un seguit d'incongruències, alhora que la Sala civil no hauria realitzat una correcta valoració de la prova.

- Assenyala que en el fonament de dret tercer de la sentència es reconeixen els defectes en l'execució de l'obra, imputables a la constructora, els quals van donar lloc a la paralització de l'obra, de manera que l'abonament de les retencions no seria procedent, com així, encertadament, va resoldre la Sala Civil en una altra obra i edificació. A més, indica que la Sala Civil confon quan resol dues obres i dues edificacions diferents.

- En segon terme, respecte dels danys i dels perjudicis soferts per l'atur de les obres de la segona fase de *La Pleta d'Aixirivall*, els contractes de promesa es van resoldre per l'atur de les obres. Així, és il·lògic i no raonable afirmar que no hi ha relació de causalitat entre el retorn de les quantitats

objecte dels contractes i l'incompliment contractual, a l'igual que no abonar les despeses judicials i extrajudicials relacionades amb el procediment interdictal que indica i l'informe pericial elaborat.

- Així mateix, qüestiona que no s'hagi apreciat el pagament del *lucrum* cessant per entendre que la paralització de l'obra li era imputable, i que tampoc s'hagi abonat el cost financer derivat de l'atur de les obres.

- En tercer terme, respecte del cost de reparació de tots els defectes constructius existents, sustenta que la Sala Civil ha invertit la càrrega de la prova i que no s'hauria provat la mala praxis de la constructora, de manera que ens trobaríem davant d'un canvi jurisprudencial no motivat.

- En quart terme, respecte de la condemna al pagament dels interessos legals, meritats per les retencions del 40%, addueix que aquesta condemna no és lògica, ni raonable, perquè deriva de l'incompliment de l'acord de la constructora d'acceptar unitats immobiliàries com a pagament.

- Per acabar, demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració dels drets esmentats, que anul·li les resolucions impugnades, que retrotregui les actuacions al moment anterior al pronunciament de la sentència, per tal que la Sala Civil dicti una nova resolució, estimant el seu recurs d'apel·lació i revocant parcialment la resolució dictada en primera instància, d'acord amb els arguments exposats en aquest recurs. També demana la suspensió dels efectes de la sentència impugnada, fins a la resolució d'aquest recurs d'empara, en la mesura que l'execució de la sentència pot ocasionar-li uns danys i uns perjudicis d'impossible reparació.

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

- La Sala Civil examina, a part d'un altre recurs d'adhesió, el recurs interposat per la societat Beca Promotora Immobiliària, SL contra la resolució d'instància.

- En els fonaments de dret adreçats a l'estudi dels diferents motius d'apel·lació, la Sala Civil estableix, en primer terme, i en relació amb les diverses obres, en quins casos la retenció del 5% és procedent.

- En segon terme, analitza les quantitats que reclama la societat recurrent, relatives als danys i als perjudicis derivats de l'atur de les obres -quantitats retornades als promitents compradors, despeses judicials i extrajudicials del procediment interdictal, el lucre cessant per no poder executar la promoció immobiliària, els interessos bancaris produïts per l'atur de les obres i el dany moral.

- En tercer terme, també es pronuncia sobre el cost de la reparació dels defectes existents en les diferents promocions.

- I, finalment, fixa la condemna dels interessos legals i no efectua cap imposició de les costes de les dues instàncies.

- En els autes del 12 de maig del 2026 i del 30 de juny del mateix any, es resol l'incident de nul·litat, així com la seva apel·lació. La societat recurrent argumentava que la sentència de la Sala Civil no es trobava degudament fonamentada en Dret.

- Els autes esmentats constaten que no hi ha cap dèficit en relació amb la motivació, ja que la sentència, de manera individualitzada i sistemàtica, analitza els diferents greuges que planteja la societat recurrent, i allò que succeeix és que la societat recurrent discrepa de la valoració probatòria realitzada per la jurisdicció ordinària.

- Per aquests motius, l'incident de nul·litat va ser desestimat en les seves dues instàncies.

3. Fonaments jurídics del Tribunal Constitucional

3.1. El recurs d'empara no converteix el Tribunal Constitucional en una tercera instància ni en un tribunal suprem; l'únic objecte del recurs d'empara és el de verificar que les decisions impugnades estiguin motivades i es fonamentin en un raonament jurídic que no sigui il·lògic, ni absurd i que no vulnerin cap dels drets protegits per l'article 10 de la Constitució.

3.2. L'admissió d'un recurs d'empara exigeix complir amb uns pressupòsits d'acreditació de la

legitimació (articles 36 i 87 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional), amb uns pressupòsits formals (articles 36 i 88 de la mateixa Llei) i amb uns altres pressupòsits objectius, alhora que el recurs ha d'estar dotat del necessari contingut constitucional.

Correspon ara examinar si en aquest recurs d'empara, com exigeix l'article 37.2 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, les infraccions denunciades posseeixen el contingut constitucional necessari i suficient, atès que si manquen manifestament d'aquest, el recurs no pot ser admès a tràmit.

3.3. Els dos cànons de constitucionalitat que es troben implicats per la decisió sobre l'admissió a tràmit d'aquest recurs d'empara són aquell relatiu a la motivació de les decisions judicials i aquell referent a la valoració de la prova.

Quant al primer, ens hem pronunciat en múltiples ocasions sobre el deure de motivació (veg. per ex. la sentència del 2 d'abril del 2012, recaiguda en la causa 2011-37-RE, la sentència del 12 d'octubre del 2018, recaiguda en la causa 2018-21-RE, la sentència del 9 de setembre del 2019, recaiguda en la causa 2019-34-RE, la sentència del 14 de juliol del 2025, recaiguda en la causa 2025-26-RE, la sentència del 16 d'octubre del 2025, recaiguda en la causa 2025-49-RE, la sentència del 17 de novembre del mateix any, recaiguda en la causa 2025-70-RE, l'aute del 19 de gener del 2026, recaigut en la causa 2025-108-RE, l'aute del 27 d'abril del mateix any, recaigut en la causa 2026-13-RE, la sentència del 18 de maig del 2026, recaiguda en la causa 2026-17-RE, i, més recentment, la sentència del 13 de juliol del 2026, recaiguda en la causa 2026-30-RE).

La doctrina del Tribunal Constitucional ha estat constant en destacar que el deure de motivar les resolucions judicials, no només present a l'article 10, sinó també a l'article 86.2 de la Constitució ("*2. En tot cas, les sentències seran motivades, fonamentades en l'ordenament jurídic i notificades fefaentment*"), deriva de la necessitat que els jutges expliquin el raonament emprat per tal que els justiciables puguin entendre els motius pels quals les seves pretensions han estat totalment o parcialment rebutjades.

La motivació és una conseqüència de la bona administració de Justícia (veg. la sentència del Tribunal Europeu dels Drets Humans recaiguda en la causa García Ruiz c/ Espanya, *GC* núm. 30544/96, del 21 de gener de 1999, §26), alhora que requereix que es recolzi en criteris objectius derivats del dret. A més, i no es pot oblidar, la motivació de les resolucions judicials i, per tant, l'explicitació de l'aparell argumentari per acollir o refusar les pretensions de les parts és aquell que possibilita que els tribunals superiors, els quals han de resoldre els recursos contra les resolucions judicials, puguin conèixer les raons en què s'ha fonamentat l'òrgan judicial *a quo* en la seva resolució.

Per últim, però no menys important, el Tribunal Europeu dels Drets Humans ha assenyalat que la motivació ha de contenir una exigència de rigor i de qualitat. I, en aquest sentit, s'han equiparat a les denegacions de justícia aquelles fonamentacions estàndards, esquelètiques o vagues.

I, pel que afecta a la valoració de la prova, hem indicat que el cànon de constitucionalitat consisteix en establir que aquesta correspon a la jurisdicció ordinària, excepte en els casos en què estan implicats els drets fonamentals substantius i aquesta qüestió assoleix relleu constitucional i pot ser analitzada pel Tribunal Constitucional cas que la valoració no estigui motivada, incorri en una errada patent o manifesta o que la valoració sigui il·lògica o jurídicament no raonable (entre d'altres, veg. les causes 2014-7-RE, 2020-68-RE i 2021-42-RE).

3.4. Les vulneracions que la societat recurrent atribueix a la sentència de la Sala Civil impugnada en relació amb un eventual dèficit de motivació tenen a veure amb unes preteses incongruències com seria el cas del fonament de dret tercer de la sentència que reconeix els defectes en l'execució de l'obra, imputables a la constructora, que van donar lloc a la paralització de l'obra, de manera que l'abonament de les retencions no seria procedent, com així, encertadament, va resoldre la Sala Civil en una altra obra i edificació.

Així mateix, qüestiona que no s'hagi apreciat el pagament del lucre cessant per entendre que la paralització de l'obra li era imputable, i que tampoc s'hagi abonat el cost financer derivat de l'atur de les obres.

Aquests greuges, continguts en el recurs d'empara, no tenen el contingut constitucional necessari. Pel que fa a les denunciades incoherències o incongruències en la motivació de la sentència, l'aute que resol l'incident de nul·litat argumenta i exposa que no existeix cap falla lògica, ni de raonabilitat en l'argumentació, perquè de la lectura sencera -i no parcial- dels fonaments de dret s'extreu amb claredat que la responsabilitat de la paralització de l'obra va ser de la societat promotora i que no existeix responsabilitat de la constructora, de manera que el retorn de les quantitats retingudes era procedent.

En efecte, de la lectura del fonament de dret segon de l'aute del 12 de maig del 2026 es constata l'absència d'incoherència i de dèficit de motivació:

"Així doncs, podem entendre que amb la lectura parcial efectuada per l'instant de l'incident de la nostra resolució "no acabés de copsar", seguint les seves pròpies paraules, el motiu de què en relació a aquest desperfecte no es condemni a la constructora com a responsable del mateix i se li hagi de retornar el 5% de garantia a diferència del desperfecte contingut en el primer apartat del nostre Fonament de Dret, al que tot seguit ens referirem, i consideri que la nostra argumentació és

il·lògica, irraonable i incongruent. Qualificacions que entenem que desapareixen amb la simple lectura correcta de l'argumentació que acabem de retranscriure per evitar-ne noves i interessades modificacions.

D'altra banda, ja hem avançat que la comparació entre aquesta obra i l'anterior -relativa al retorn del 5% de retenció en concepte de garantia de l'Edifici El Lauredià- resulta absolutament improcedent, per quant en aquesta darrera es va acreditar, argumentar i establir una actuació negligent de la constructora, en haver procedit a executar un projecte incomplet (pàgines 25 a 28 de la Sentència), havent estat aquesta actuació contrària a la lex artis de la constructora la que va motivar que no se li retornés el 5% retingut en concepte de garantia per assegurar, precisament, la correcta execució dels treballs encomanats. En canvi, i com hem vist anteriorment, en l'obra la Pleta d'Aixirivall 2a. Fase es va acreditar, argumentar i establir l'única responsabilitat de la promotora Beca per no haver-se acabat l'obra en qüestió. Així doncs, no resulta incongruent, il·lògic ni arbitrari que una de les retencions s'hagi de retornar a la constructora i l'altra no. El que, en canvi, resulta improcedent és pretendre una nova valoració probatòria amb l'excusa d'una inexistent vulneració de drets fonamentals".

I a la mateixa conclusió s'arriba respecte de l'altre motiu, en el qual s'indica que no s'ha abonat el cost financer de l'atur de les obres, ni del lucre cessant. El mateix aute del 12 de maig del 2026 explica detalladament, en el fonament de dret segon, apartat segon, les raons per les quals la paralització de l'obra és imputable a la societat Beca Promotora Immobiliària, SL.

Consegüentment, no existeix cap fissura lògica, ni de raonabilitat en l'argumentació de la sentència de la Sala Civil, i, encara més, l'aute que resol en primera instància l'incident de nul·litat s'encarrega d'explicitar exhaustivament la motivació que ha comportat l'assoliment d'aquestes conseqüències. Per tant, la inadmissió a tràmit d'aquests motius adreçats a denunciar una vulneració del cànon de motivació, per tal com aquesta no s'ha produït, és procedent.

3.5. En els tres greuges següents, la societat recurrent connecta la infracció del cànon de motivació amb la del de la valoració de la prova, però tampoc aquests motius contenen el contingut constitucional necessari.

Quant al cost de la reparació de tots els defectes constructius existents, la societat recurrent addueix que la Sala Civil ha invertit la càrrega de la prova i que no s'hauria provat la mala praxis de la constructora, de manera que ens trobaríem davant d'un canvi jurisprudencial no motivat.

O que és il·lògic i no raonable afirmar que no hi ha relació de causalitat entre el retorn de les quantitats objecte dels contractes i l'incompliment contractual, a l'igual que no abonar les despeses

judicials i extrajudicials relacionades amb el procediment interdictal que indica i l'informe pericial elaborat.

I, finalment, pel que fa a la condemna del pagament dels interessos legals, meritats per les retencions del 40%, considera que aquesta condemna no és lògica, ni raonable, perquè deriva de l'incompliment de l'acord de la constructora d'acceptar unitats immobiliàries com a pagament.

Quant al primer i al segon greuge tant la sentència, com l'aute del 12 de maig del 2026 posen de manifest que l'única responsable de la paralització de l'obra va ser la societat promotora, que és aquella que reclama aquests danys i perjudicis, alhora que no s'ha provat cap nexe causal entre el retorn de les quantitats abonades pels promitents compradors i un incompliment contractual imputable als defenents.

Així mateix, quant a les costes processals, la Sala Civil delimita la imputació i la responsabilitat dels defectes constructius de la imposició de les costes processals en un procés anterior, que ha d'atendre a la concreta conducta processal de la part.

La Sala Civil tampoc ha operat una inversió de la càrrega de la prova. Ha apreciat les diferents proves pericials i ha valorat especialment en els diversos processos que una de les proves no va ser incorporada, la que corresponia a una perit concreta, i que provenia d'un procés diferent amb fets diferents. A més, exposa que encara que no es delimiti la parcel·la de responsabilitat de cada agent de l'edificació, la responsabilitat és solidària, i aprecia i valora de manera lògica i raonable les proves que consten a les actuacions i fixa la imputació o no dels defectes constructius.

I finalment la societat recurrent argumenta que està condemnada a l'abonament dels interessos legals, perquè es troba en situació de mora, a la vegada que confon allò que ha de pagar amb la forma de pagament.

Cap d'aquestes argumentacions i valoracions probatòries xoquen amb la lògica i amb la raó, sinó que s'ajusten plenament als paràmetres que exigeixen els cànons de constitucionalitat exposats anteriorment. Altra cosa és que la societat recurrent en empara pretengui substituir la valoració de les proves efectuada per la Sala Civil per la seva pròpia, a l'igual que intenti utilitzar parcialment l'argumentació i la motivació de la Sala per recolzar les seves tesis, tot obviant que la motivació no es pot emprar de manera esbiaixada, sinó que s'ha d'apreciar conjuntament. I efectuada aquesta tasca, cal concloure que la motivació de la Sala Civil és conforme a la lògica i a la raó, sense que s'aprecií cap indici d'arbitrarietat o d'inversemblança.

3.6. Les consideracions anteriors comporten que el recurs d'empara ha de ser inadmès a tràmit, atès que manca notòriament de contingut constitucional.

Per tot això que s'ha exposat,

El Tribunal Constitucional del Principat d'Andorra,

Decideix:

1. No admetre a tràmit el recurs d'empara interposat per la representació processal de la societat Beca Promotora Immobiliària, SL contra la sentència del 23 de gener del 2026, contra l'aute del 12 de maig del 2026, i, contra l'aute del 30 de juny del mateix any, tots ells dictats per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia.

2. Notificar aquest aute a la representació processal de la societat recurrent, a la Secció Civil 7 de la Batllia, a la Sala Civil 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 9 de setembre del 2026.

Pere Pastor Vilanova

President

Víctor Torre de Silva López de Letona

Vicepresident

Jean-Yves Caullet

Magistrat

Joan Manel Abril Campoy

Magistrat