

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
**Sala Civil**

**TSJC.- 0000240/2019**  
**ORIGEN: 2000064/2019 - 00**  
**NIG: 5300542120190000411**

**PARTS:**

**Apel·lant :** **COMUNITAT DE PROPIETARIS DE**  
**L'EDIFICI E**

Procurador : Sr. **CPS**

Advocat : Sr. **JSC**

**Apel·lat :** **X SA**

Procurador : Sra. **IMDOM**

Advocat : Sra. **MCMP**

**AUTE 062-2020**

**COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:**

**President :** Sr. **VINCENT ANIÈRE**

**Magistrats:** Sr. **CARLES CRUZ MORATONES**  
Sr. **JAUME TOR PORTA**

Andorra la Vella, el 25 de juny del 2020.

En nom del Poble Andorrà.-

Reunida la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions més amunt referenciades.

En la tramitació d'aquestes actuacions han estat observades les prescripcions legals, i ha estat ponent el magistrat Sr. **JAUME TOR PORTA**, el qual expressa el parer del Tribunal.

## ANTECEDENTS DE FET

**PRIMER.-** En data 26-3-2019, la representació processal de la societat X, SA formula demanda pel procediment ordinari contra la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI E en que articula accions declaratives de domini i negatòria en relació a la franja de terreny en la confrontació de la propietat d'aquesta darrera amb la finca coneguda sota el nom de A i B propietat de la mercantil demandant, i una reclamació pels danys i perjudicis ocasionats. També interessa que la comunitat de propietaris demandada resulti condemnada a satisfer les costes ocasionades.

**SEGON.-** El dia 12-4-2019, la representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI E formulava crida en garantia i subsidiàriament crida en causa de la societat D, SA.

**TERCER.-** Prèvia audiència de la societat demandant, en data 6-5-2019 requeia Aute amb la següent part decisòria:

*“Primer.- Desestimar la crida en garantia o crida en causa formulada per la representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI E mitjançant escrit de data 12 d'abril del 2019.*

*Segon.- Imposar les costes de la crida en garantia, inclosos honoraris d'advocat i procurador a la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI E.*

*Tercer.- Donar trasllat a la representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI E de l'escrit presentat per la representació processal de la X, SA en data 30 d'abril del 2019, als efectes escaients.*

*Quart.- Notificar la present resolució judicial a les parts interessades.”*

**QUART.-** Contra aquesta Resolució s'alça la representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI E i mitjançant escrit de conclusions presentat en aquesta alçada en data 16-9-2019 interessa la revocació de la decisió d'instància i en el seu lloc es declari que resultava procedent donar lloc a la crida en garantia de la societat D, SA imposant a la societat X, SA el pagament de la totalitat de les costes ocasionades en ambdues instàncies, incloent-hi els honoraris d'advocat i de procurador de la part demandant.

La representació processal de la societat X, SA interessa la íntegra confirmació de la resolució dictada amb imposició a la part recurrent de les costes ocasionades.

**CINQUÈ.-** Les parts han renunciat a la celebració de la vista oral.

## **FONAMENTS DE DRET**

**PRIMER.-** L'Aute dictat per l'òrgan judicial d'instància desestima la petició de crida en garantia articulada argumentant que, qualsevol reclamació que es pogués donar en relació al negoci origen (compravenda atorgada l'any 1978 entre la societat D, SA -vendedora- i el Sr. FXM -comprador- del qual derivava la titularitat de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI E) es trobaria prescrita atès el temps transcorregut. En aquest context, considera que la participació de D, SA en el present litigi esdevenia inútil, sense perjudici de la seva intervenció en la pràctica d'alguna prova.

**SEGON.-** La representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI E s'alça contra aquesta decisió amb fonament als motius de greuge següents.

En primer terme refereix que les pretensions articulades en el seu escrit rector per la societat X, SA afectaven la superfície i límits de la finca venuda l'any 1978 de forma que per a articular si esqueia una acció en sanejament per evicció contra el venedor inicial resultava necessari posar en coneixement del venedor inicial l'existència d'un judici en que els seus drets dominicals al respecte de la finca adquirida eren inquietats, i que aquesta comunicació havia d'intervenir a través de la seva crida en garantia. D'altra part referia que l'aparell argumental emprat per la jutjadora a quo suposava perjudicar el comportament processal futur de la persona cridada en garantia i el resultat del procés eventual i futur diferent del present en sanejament per evicció. D'altre part referia que el termini a quo iniciador del còmput de la prescripció associat a l'acció de sanejament per evicció tampoc es podia situar en la data de perfecció de la compravenda sinó en el moment en que la part era inquietada en els seus drets dominicals i que en definitiva l'acció articulada no es trobava en cap cas prescrita, amb el benentès que aquesta discussió era impropï al present procediment sinó que hauria d'intervenir en el litigi en sanejament per evicció.

**TERCER.-** Hem pogut repetir de manera reiterada i constant (TSJC.-123/14 de data 17-07-2014 o TSJC 453/14 del 23-07-2014) *“que la crida en garantia constitueix una institució en ares de l'economia processal quan existeixin elements de connexió, derivats de la concurrència d'interessos jurídics i/o patrimonials, que justifiquen la intervenció en el procediment d'una tercera part. En aquest sentit, s'ha establert que “La doctrina d'aquesta Sala, en matèria de crida en garantia o litisdenuntiatio, ha determinat que la mateixa, malgrat no trobar-se prevista a la normativa andorrana, ha estat admesa quan en funció de les circumstàncies concretes del litigi i per la connexió que existeix entre les parts esdevé convenient, per raons d'economia processal resulta convenient que la persona cridada s'integri en el litigi” (TSJC.-320/13 de data 28-02-2014, TSJC.-055/13 de data 21-05-2013, i TSJC.-153/13 de data 17-12-2013).*

*Dit això, aquesta possibilitat de ser cridat per evitar un plet posterior entre una part del primer litigi i un tercer en un altre litigi no significa que la part cridada en el primer pugui ser condemnada davant les pretensions de la part agent que no ha volgut en cap moment dirigir la seva demanda en contra del cridat. Aquest s'incorpora al procés a instància de la part demandada i ocupa també aquesta posició en el procés de manera formal però no de manera material perquè qui determina l'acció i els seus destinataris dins el procés és la part agent i si aquesta no vol ampliar la seva demanda contra el cridat està plenament en el seu dret. No es pot oblidar que el procés civil es regeix pel principi dispositiu i d'aportació de part i això fa que el tercer cridat al procés no pugui convertir-se en demandat en sentit material i haver de suportar en el mateix litigi una condemna, ni parcial ni total en lloc del demandat que l'ha fet cridar. (Sentència de 27-10-2015 (TSJC-124/15).*

Quant als objectius de la crida en garantia, destacàvem en la mateixa resolució que aquesta institució pretenia “1) que el tercer (que) pugui tenir interès en defensar-se amb total plenitud i armes de les imputacions que el demandat li deriva; 2) que la decisió judicial sobre la responsabilitat del cridat encara que no pugui ser condemnat, pugui ser matèria de cosa jutjada en un plet posterior entre el cridant i el cridat; 3) que en litigi posterior –si s'arriba a interposar- no es pugui concloure de manera contradictòria amb el primer litigi i d'aquesta manera es reforça la seguretat jurídica.

*A aquesta mateixa conclusió sobre els efectes i la funció de la crida en garantia han arribat els ordenaments jurídics del nostre entorn. Per tant, hem de concloure que la crida en garantia no permet la condemna ni l'absolució del cridat en el litigi encara que se'l consideri responsable o coresponsable dels efectes que ha denunciat la part agent i així es digui de manera expressa. Aquest pronunciament adquirirà categoria de cosa jutjada en un eventual plet posterior entre el cridant i el cridat, cosa que fàcilment podrà evitar el litigi posterior”. I en sentit anàleg quan als efectes de la crida en garantia ens pronunciàvem en la Sentència de 27-2-2018 (TSJC-407/2017).*

També hem pogut precisar que “(…) la característica primigènia d'aquesta institució processal consistia en permetre a qui era part, en un procediment pendent respecte d'un objecte en relació al qual un tercer li devia garantia, cridar-lo per tal de permetre-li defensar-se espontàniament de les pretensions

*articulades sobre el bé en qüestió i alhora estendre-li els efectes de la cosa jutjada de la decisió que pugui recaure en aquell posterior que eventualment entre ells pugui intervenir” (TSJC-197/2019, reprès pels Autes TSJC-201/2019 i TSJC-215/2019).*

En el contracte de compravenda, entre les obligacions imposades al venedor es troba la de sanejament de la cosa objecte de la venda. Exercitades per un tercer que es consideri veritable amo de la cosa venuda les accions dominicals de que pugui gaudir per a la seva recuperació, el comprador demandat, cas de ser privat per sentència ferma de la cosa objecte de la venda (sigui total o parcialment), pot exercir contra el venedor les accions de sanejament per evicció sempre que s'hagi notificat a aquell la demanda d'evicció a instància del comprador (Digest 21, 2, 51-1), notificació aquesta que ha d'intervenir a través de la seva crida en garantia o “litisdenuntiatio” (TSJC-23/11). És evident que la sentència que es dicti en el judici d'evicció no podrà contenir cap pronunciament absolutori o condemnatori per al venedor, encara que quedi vinculat a les declaracions que en ella es facin que no podran ser discutides en un posterior i eventual procés de sanejament, ja que el venedor cridat en garantia no és demandat en el judici d'evicció.

Les anteriors precisions resulten rellevants atès que en definitiva, les vicissituds internes que puguin existir entre venedor i comprador si bé podran ser discutides en el judici de sanejament posterior que pugui plantejar-se, constitueixen una “res inter alios acta” en el procediment inicial en evicció endegat per un tercer. En conseqüència, l'eventual prescripció de l'acció que LA COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI E pugui tenir front a la societat venedora D, SA no pot suposar un obstacle per a la crida en garantia que formula.

En atenció a tot l'exposat, procedirà estimar el recurs d'apel·lació plantejat per la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI E, revocant-se l'Aute dictat pel Tribunal de Batlles en data 6-5-2019 en tots els seus

extrems, i en el seu lloc escau estimar la crida en garantia articulada al respecte de la societat D, SA, sense que sigui procedent efectuar pronunciament al respecte de les costes processals de la instància.

**CINQUÈ.-** Atès l'èxit del recurs no escau fer pronunciament en relació a les costes ocasionades en aquesta alçada.

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, ha pres la següent

## **DECISIÓ**

ESTIMAR el recurs interposat per la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI E contra l'Aute de 6-5-2019 que revoquem íntegrament, i en el seu lloc disposem l'estimació de la crida en garantia que es plantejava al respecte de la societat D, SA.

No escau fer especial pronunciament al respecte de les costes ocasionades en cap d'ambdues instàncies.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

Així per aquesta nostra resolució, de la qual en serà tramés testimoni a la Batllia, per al seu coneixement i als efectes escaients, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-