

PARTS:

Apel·lant : Srs. **LVV i PCG**
Procurador : Sra. **EAM**
Advocat : Sr. **MRD**

Apel·lat : Srs. **JCL i JTG**
Procurador : Sr. **CPS**
Advocat : Sra. **JOO**

SENTÈNCIA 012-2021

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President : Sr. **VINCENT ANIÈRE**

Magistrats: Sr. **CARLES CRUZ MORATONES**

Sra. **ALEXANDRA CORNELLA SOLÀ**

Andorra la Vella, el 29 de gener del 2021.

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 la magistrada **Sra. ALEXANDRA CORNELLA SOLÀ**, la qual expressa el parer del Tribunal.

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- En data 26 de maig de 2016, la representació processal dels senyors JTG i JCL va interposar demanda en reclamació de quantitat, pel procediment ordinari contra els senyors LVV i PCG, sol·licitant la seva condemna solidària a retornar-los la suma de 70.000 €, abonada en concepte d'acomptes per la compravenda d'una casa, augmentada dels interessos legals i de les costes judicials ocasionades.

Segon.- La representació processal dels senyors PCG i LVV, en data 14 de juliol de 2016, va contestar la demanda reconeixent deure només l'import de 20.000 €, i oposant-se al pagament dels altres 50.000 € reclamats per l'agent, demanant també la condemna de l'adversa a satisfer les costes judicials ocasionades.

Tercer.- En data 2 de gener de 2017, per ordre de la part defenent es va lliurar a la part agent l'import de 10.000 €, prèviament dipositats a la Batllia per la representant de la immobiliària encarregada de la gestió de la compravenda.

Quart.- En dates 1 i 22 de setembre de 2016, les parts agent i defenent van replicar i duplicar, tal i com esdevé acostumat, i una vegada practicades les proves proposades per les parts i declarades pertinents i evacuats els tràmits de conclusions, el dia 15 d'abril de 2020 l'Hble. Tribunal de Batlles dictà Sentència, quina part dispositiva estableix:

“DECIDEIX:

Estimar íntegrament la demanda formulada en data 26 de maig de 2016 pel Procurador Sr. CPS, actuant en nom i representació dels Srs. JTG i JCL contra els Srs. PCG i LVV.

Condemnar als Sr. PCG i LVV a pagar als Srs. JTG i JCL la quantitat de 70.000 € -devent-se descomptar però la quantitat ja lliurada de 20.000 € en concepte d'acompte- juntament amb els interessos legals devengats des del 14 de juliol de 2016, en seguiment del principi lite contestata usurae currunt (Paulus 1.35 D, De usuris), així com a fer-se càrrec de les costes judicials causades, inclosos honoraris d'advocat i procurador.”

Cinquè.- Contra aquesta resolució interposa recurs d'apel·lació la representació processal dels senyors PCG i LVV sol·licitant que es revoqui quasi majoritàriament la Sentència suara referenciada dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles i condemnant als recurrents a retornar només la suma de 10.000 € en concepte d'acompte als senyors JTG i JCL, i condemnant a la contrapart a satisfer les costes processals ocasionades en ambdues instàncies.

Sisè.- Per la seva banda, la part apel·lada sol·licita la íntegra desestimació del recurs d'apel·lació interposat, i la condemna dels recurrents a satisfer les costes judicials ocasionades en les dues instàncies, inclosos honoraris d'advocat i procurador i altres derivades de la tramitació dels presents autes, a acreditar en període d'execució de sentència.

FONAMENTS DE DRET

Primer.- La Sentència d'instància considera acreditat que la part agent va complir amb el contingut del pacte vuitè del contracte de promesa de compravenda que vinculava a les parts litigants, i que aquest compliment la legitima per reclamar el retorn dels imports lliurats en concepte d'acomptes per la compra del xalet anomenat “X”, i condemna als defenents a retornar a l'agent la totalitat dels imports rebuts, majorats amb

els interessos al tipus legal des de la contesta a la demanda, i a pagar les costes judicials ocasionades en primera instància.

La part recurrent s'alça contra aquesta decisió.

Segon.- La representació processal dels senyors PCG i LVV fonamenta el seu recurs d'apel·lació en considerar que no s'ha acreditat que els senyors JTG i JCL preavisessin als venedors i avui recurrents que no podrien formalitzar la compravenda del xalet abans del 31 de març de l'any 2015, i critica el testimoni que confirma aquest extrem (senyor FRL, de la immobiliària Y, que gestionava la compravenda).

Tercer.- No és discutit per les parts litigants que en data 14 d'octubre de 2014 van formalitzar un contracte de promesa de compravenda en mèrits del qual els senyors PCG i LVV prometien vendre als senyors JTG i JCL el xalet "X", situat a Z, Sant Julià de Lòria, pel preu de 520.000 €. Ni que al moment de la signatura d'aquest contracte, els compradors van lliurar la suma de 50.000 € als venedors, en concepte de paga i senyal com a preu de la reserva, havent de pagar la resta del preu al moment de l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda que, com a molt tard, s'havia d'atorgar el dia 31 de març de 2015 (cfr. pacte tercer del contracte).

Tampoc discuteixen les parts que en data 24 de desembre de 2014 i 13 de març de 2015, els senyors JTG i JCL van efectuar altres dos pagaments de 10.000 € cadascun, trobant-se conforme la part avui recurrent en retornar aquest import, havent-ne ja abonat 10.000 € en la instància anterior.

Quart.- El pacte vuitè del referit contracte, abans referit, estableix literalment: *“Per adquirir les unitats immobiliàries objecte de la present compra venda la part compradora, dintre del període pactat al punt tercer, es compromet a efectuar els tràmits necessaris prop de la seva entitat bancària per tal de procedir a l’obtenció del corresponent préstec amb garantia hipotecària i obtenir les respectives autoritzacions d’inversió estrangera prop del M.I. Govern, si s’escau. En cas de no poder obtenir el préstec amb garantia hipotecària o el corresponent permís d’inversió estrangera, respectivament, necessaris per a la formalització notarial de la present compra venda, la part venedora retornaria a la part compradora la totalitat dels imports que li haguessin estat lliurats.”*

Al respecte del contingut d’aquest pacte, les certificacions efectuades per l’entitat bancària A, SA que obren als folis 116 i 117, acrediten que el senyor JTG en data 13 de novembre de 2014 -només 1 mes després d’haver atorgar la promesa de compravenda- els va demanar un préstec de 250.000 € per adquirir el xalet anomenat X, que el mateix va ser denegat pel comitè corresponent de l’entitat bancària.

Així mateix, les respostes del testimoni FRL, agent de la immobiliària Y i encarregat de la gestió de la compravenda, a les preguntes efectuades per ambdues parts litigants (folis 110 i 112) evidencien que els senyors JTG i PCG el van avisar que l’entitat A no els concediria el préstec que necessitaven per adquirir el Xalet, i que ell, abans de què arribés el termini per formalitzar l’escriptura, és a dir, abans del 31 de març de 2015, els ho va comunicar als venedors i avui recurrents.

Cinquè.- Tot i així, la part recurrent, als efectes de restar validesa probatòria al testimoni suara mencionat i malgrat el dia de la seva testifical no en va efectuar la tatxa, invoca l’aforisme “testis unus testis nullus”, recollit per la nostra jurisprudència.

Ara bé, de la pròpia Sentència invocada (TSJC-181/2017, de 30 de novembre de 2017) es deriva que ja vam matisar aquest aforisme als efectes d'evitar injustícies, tot exigint que per a què la declaració d'un sol testimoni sigui vàlida, cal que concorrin els següents requisits:

1. absència de motius per creure que el testimoni actua per un mòbil de ressentiment o enemistat

En relació amb aquest requisit, cal dir del resultat de la prova practicada en la instància no es deriva l'existència de cap animadversió que hagi pogut influenciar en la declaració del senyor FRL. De fet, explica (f. 112) que qui el va contactar va ser concretament la senyora LVV (noti's que els propis recurrents reconeixen haver-li pagat 10.000 € a compte dels seus honoraris, sent aquests els que es van dipositar a la Batllia a favor dels recorreguts, que van rebre), malgrat finalment representava a ambdues parts, perquè ell va localitzar als compradors. Confirma que les dues parts eren els seus clients. I malgrat la part avui recurrent sí que va manifestar a l'escrit de dúplica de la instància que el tataria, no només no ho van fer sinó que ells mateixos el citen també com a testimoni i és, precisament, a preguntes seves que ell diu que qui el va contactar va ser la senyora LVV.

Tampoc es pot deduir -com pretén la part recurrent- que de la situació que el propi testimoni explica al foli 110 (resposta a la 8a.- pregunta) hi hagi animadversió. El testimoni es limita a explicar una situació de tensió produïda en el marc de la seva feina, sense més.

2. Que el testimoni vingui corroborat per determinats actes objectius que el dotin d'aptitud probatòria

Pel que fa a aquest requisit, s'ha acreditat que els compradors van demanar el préstec poc després d'haver signat el contracte de promesa de compravenda, i que la seva voluntat era també la de procedir a la compra, ja que com diu la part recurrent, només 17 dies abans del 31 de març de 2015 -data límit per efectuar la compra-, encara van abonar 10.000 euros als venedors, sense tenir cap mena d'obligació al respecte.

3. Persistència en la incriminació en el temps, sense ambigüitats i contradiccions

Pel que fa a aquest darrer requisit, el testimoni va declarar en dues ocasions, per compte d'ambdós litigants, i d'elles no s'evidencia cap motiu per dubtar de la realitat del que explica.

Havent-se encara d'afegir que malgrat la part recurrent manifesta al seu escrit de conclusions d'apel·lació que els compradors els podien haver avisat de la seva problemàtica amb el banc per carta a la mateixa adreça del xalet que pretenien comprar, el cert és que quan ho va fer la seva representació lletrada, aquests no la van rebre, constant al document d'avís de rebuda: "caducado". Per tant, no havent-se previst al contracte cap adreça als efectes de notificacions, a hores d'ara no es pot pressuposar que a través de carta, s'haguessin assabentat de la situació, essent del tot plausible que fos el propi agent immobiliari el que avisés als venedors de la impossibilitat de procedir a la compra, per causa de la denegació del préstec per part de l'entitat bancària, tal i com afirma la part recorreguda i confirma el testimoni del que ja hem vist que cap element permet fer dubtar de la veracitat de la seva versió, que a més va ser confirmada per les certificacions bancàries que obren als autes.

Sisè.- Per tot l'exposat procedeix la íntegra confirmació de la Sentència recorreguda; comportant la desestimació del recurs la condemna del recurrent a satisfer les costes judicials ocasionades en aquesta alçada, de conformitat amb el Codi 7,51,5.

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

Primer.- DESESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat contra la Sentència de l'Honorable Tribunal de Batlles de data 15 d'abril de 2020, que confirmem íntegrament.

Segon.- IMPOSAR les costes processals ocasionades als senyors PCG i LVV.

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.-