

## **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 10 de juliol 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.- Els srs J.B.B., D.B.P. i R.B.P. van presentar davant de l'Hble. BATLLIA, demanda a tramitar pel procediment ordinari, contra el sr J.R.G., en la qual interessava que en el seu dia es dictes sentència que: a) declari resolta la compravenda objecte de l'escriptura publica autoritzada pel notari M.A.S. el dia 1 de desembre de 1994, b) condemnés el srs J.R.G. a pagar-los: la quantitat de 78.131,57 €, més els interessos legals a comptar, pel que fa a 7.813,16 €, del dia 20 d'octubre de 1994 i pel que fa a la resta de 70.318,42 €, des del dia 1 de desembre de 1994, i subsidiàriament , a comptar de la contesta a la demanda; les quantitats de 450,76 € i 240,40€, més els interesso legals a comptar respectivament del dia 10 i del dia 19 de gener de 1995 o, subsidiàriament a partir de la contesta a la demanda, corresponents als honoraris del notari per l'escriptura de compravenda i per l'escriptura de préstec amb hipoteca; la quantitat de 661,11 €, més els interessos legals corresponents a comptar del 27 d'abril de 1995 o, subsidiàriament de la contesta a la demanda, corresponent als honoraris de l'enginyer topògraf que fa aixecar el plànol topogràfic.

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

II.- El sr J.R.G. es va oposar a les pretensions de les parts actores, i va plantejar un incident de nul·litat d'actuacions tot al·legant que les proves en que es basa el petitum de la demanda formulada pels agents son nul·les, donat que les mateixes foren aconseguides en violació de drets i llibertats fonamentals, incident que fou resolt per Aute de data 27 de març del 2003, en el sentit de desestimar-lo.

III.- Per sentència de data 4 de setembre del 2006, l'Hble. Tribunal de Batlles secció civil, va desestimar íntegrament la demanda dels srs J.B.B., D.B.P. i R.B.P., imposant a aquests darrers, el pagament de la totalitat de les costes processals.

IV.- Contra aquesta resolució els srs J.B.B., D.B.P. i R.B.P. han interposat recurs d'apel·lació.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN.

## FONAMENTS DE DRET

I.- La part que recorre manifesta: que segons la sentència impugnada, hi hauria 4 superfícies diferents i dispars de la cosa venuda, essent 740,50 m<sup>2</sup>, 657 m<sup>2</sup>, 63 m<sup>2</sup> i 875,12 m<sup>2</sup>, respectivament; que el cert és que la parcel·la de terreny coneguda per Terra de les Salinettes de Casa Frare d'ANYOS, té una superfície de 63 m<sup>2</sup>, en lloc dels 740 m<sup>2</sup> que es fan constar a la de compravenda autoritzada pel notari Sr M.A.S. el dia 1 de desembre de 1994; que així resulta del cadastre del Comú de La MASSANA, de la delimitació realitzada pel Comú de La MASSANA a instància del sr J.R.G., de la pròpia actuació del sr J.R.G. que va acceptar la decisió del Comú delimitant la finca Terra de les Salinetes amb el terreny comunal i que comporta que aquella tingui una superfície de 63 m<sup>2</sup>; que és per això que la jurisdicció penal va considerar provat que el terreny venut tenia en realitat, la superfície de 63 m<sup>2</sup>; que conseqüentment, el peritatge practicat a instància de la part demandada no era necessari i en tot supòsit, no es pot prendre en consideració perquè es fonamenta en indicacions del propi sr J.R.G. i perquè no te en compte l'element més

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

fonamental que és el cadastre; que la sentència de primera instància res diu respecte a la tesi d'aquesta part de que existia dol com a vici del consentiment; que tota l'actuació del sr J.R.G. ha estat una maquinació per fer creure que la seva finca tenia una superfície molt superior a la que realment té; que fins i tot sinó concorregués dol civil, també s'hauria d'estimar la demanda per incompliment de la part venedora o per error de la part compradora.

II.- Es pacífic que el dia 20 d'octubre de 1994, el sr J.R.G. va firmar amb el sr J.B.B., un compromís de compravenda d'una parcel·la de terreny coneguda per Terra de les Salinetes de Casa Frare d'ANYOS, d'una superfície de 740 m<sup>2</sup>, per un preu de 13.000.000 ptes; que aquesta compravenda es va protocolitzar per escriptura pública del dia 1 de desembre de 1994, autoritzada pel notari M.A.S.. La part agent i avui part recurrent afirma que en realitat la parcel·la venuda no fa 740 m<sup>2</sup>, sinó només 63 m<sup>2</sup>, i que per conseqüent, s'ha de resoldre el contracte de compravenda per dol o error, o incompliment del venedor en l'entrega d'una cosa que no servia per a la finalitat que pretenia el comprador.

III.- Per resoldre la problemàtica plantejada en el present plet, és imprescindible determinar la superfície del terreny objecte de la compravenda litigiosa. Es cert que en el marc de la querella interposada pels srs J.B.B., D.B.P. i R.B.P. contra el sr J.R.G. pel delictes d'estafa, el Mag Tribunal de Corts ha considerat que "el processat (sr J.R.G.) ha venut als perjudicats (srs J.B.B., D.B.P. i R.B.P.) la parcel·la La Terra de les Salinetes presentada com tenint la superfície de 740,50 m<sup>2</sup>, però que en realitat, tenia 63 m<sup>2</sup>. Nogensmenys, aquesta disposició no té valor de cosa jutjada, al contrari de que afirma la part recurrent, atès que només pot ser considerat cosa jutjada el que fou decidit per la jurisdicció penal en la part dispositiva de la seva sentència que va absoldre el sr J.R.G. del delictes major d'estafa, o els motius que han fonamentat la decisió, que foren en el present cas, que "ni al començament ni en el transcurs del negoci s'ha produït la declaració errònia de la superfície". A més a més, les constatacions de la jurisdicció penal no coaccionen la jurisdicció civil, i particularment quan en el procediment penal no s'han esgotat totes les possibilitats fàctiques i jurídiques

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

del cas, sobre tot en un punt litigiós essencialment de caràcter civil, com es el de la delimitació d'una parcel·la de terreny. Per tant, el fet que el tribunal penal hagi considerat que la parcel·la feia 63 m<sup>2</sup>, no és suficient per acreditar la veritable superfície de la mateixa, i s'ha d'examinar les altres proves que consten en autes, per determinar la veritable superfície de la parcel·la venuda.

IV.- En l'escriptura publica de compravenda del dia 1 de desembre 1994 consta que la parcel·la de terreny coneguda per Terres de les Salinetes, es troba situada en la Parròquia de La MASSANA, al terme d'ANYOS, i que dita parcel·la te una superfície d'uns 740,50 m<sup>2</sup> equivalents a uns 18.512,50 p<sup>2</sup>, i confronta: a Orient, amb carretera dels Cortals d'ANYOS a ENCAMP; a Migdia i a Ponent, amb terreny comunal i a Tramuntana, amb terreny comunal i amb Riguerot. A l'esmentada escriptura pública es va adjuntar a títol informatiu i descriptiu, i firmat per ambdues parts, un plànol aixecat a l'escala 1/200, on la parcel·la de terreny venuda queda delimitada amb les lletres A,B,C,D,E,F,G,H. Les delimitacions ABC i AHG corresponent a la confrontació de la parcel·la amb la carretera dels Cortals i amb Riguerot són fefaents i no poden donar lloc a cap dificultat o discussió; en canvi si que les delimitacions amb terreny comunal poden ser conflictives, en funció de la limitació del mateix. Per assentar les seves pretensions, la part que recorre es refereix al Cadastre del Comú de La MASSANA, a la delimitació realitzada pel mateix Comú i a la pròpia actuació del sr J.R.G..

V.- Del cadastre se'n desprèn que la Terra de les Salinetes te una superfície de 12 garbes, és a dir 63 m<sup>2</sup>, però no existeix cap plànol amb les limites de la referides Terra que confirmi aquesta mida. A mes a mes, el cadastre a ANDORRA es molt antic i sovint conte molts errors o aproximacions, i en tot cas, mai pot ser equivalent a un títol de propietat. Respecte al segon element de prova al·legat pel recurrent, s'ha de constatar de manera prèvia, que no es tracta d'un acte definitiu que va fixar el límit entre el comunal i la finca venuda, sinó que a petició del sr J.B.B., la Comissió de Serveis Públics del Comú va practicar una inspecció del terreny litigiós, i va concloure de les seves observacions, que les confrontacions amb el comunal

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

de la finca Les Salinetes no concorden amb el plànol presentat pel sr J.B.B., aixecat pel sr A.E. que donava una superfície de 657 m<sup>2</sup>. No es cert que de les constatacions de la Comissió de Serveis, concretitzades per Decret de data 28 de novembre de 1995 de l'Hble Comú de La MASSANA, se'n desprèn que el terreny litigiós tingui únicament 63 m<sup>2</sup>, com consta en el cadastre, l'única conclusió que se'n deriva es que les confrontacions de la finca amb el comunal marcades en un plànol que no es el que fou adjunt a l'escriptura publica de compravenda del dia 1 de setembre de 1994, no són les correctes, sense precisar quines son les correctes. Tampoc no es cert que el sr J.R.G. va acceptar les disposicions del Decret del dia 28 de novembre de 1995, ja que va interposar recurs contra aquesta decisió, el qual fou declarat inadmissible pel Hble Comú de La Massana, pels motius que d'una banda no es tracta d'un acte definitiu, sinó d'un acte de tràmit, i com a tal, no susceptible de recurs, i que d'altra banda, no va procedir a fixar el límit entre el comunal i la finca de referència, sinó que es va limitar-se a denegar la sol·licitud del sr J.B.B.. Ara be, per Decret posterior de data 20 de juny de 1996, a petició del sr J.R.G., l'Hble Comú de La MASSANA, fa fixar les limites de la finca amb el comunal, en el plànol del sr A.E. de les quals en resulta que la parcel·la Terra de Salinetes té una superfície de 116 m<sup>2</sup>. No obstant això, no es pot acreditar aquesta prova, ja que fou aixecada sobre les declaracions dels veïns d'ANYOS, sense cap producció de títol de propietat, i sobre el cadastre, que no esta fefaent. Per conseqüent de les proves aportades en autes pel recurrent, nomes se'n deriva que segons el cadastre la superfície de la parcel·la de terreny anomenada Terra de les Salinetes, feia 63 m<sup>2</sup>, i que les confrontacions amb el comunal de la referida parcel·la que consten en plànol aixecat pel sr A.E. a petició del sr J.B.B., no són les correctes, però sense que s'hagi acreditat quines són les correctes. Amb aquests elements, no es pot determinar de manera certa quina es la superfície o la delimitació exacte del terreny litigiós, i doncs la practica d'un peritatge era imprescindible per resoldre el litigi.

VI.- Força es de constatar que l'informe pericial realitzat pel sr B.R. no és satisfactori, ja que no resolt el problema cabdal de la confrontació del terreny

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

Terra de las Salinetes amb els terrenys comunals, encara que sigui molt difícil d'establir quines son les limites del comunal amb la referida parcel·la de terreny, atès la manca de títol de propietat indiscutible per part del Hble Comú. No obstant això, el perit va constatar l'existència de parets de pedres seques en les parts nord i sud de la parcel·la, i va concloure encara que sigui de manera no concloent, que es pot considerar que els esmentats murs, determinen els límits de la propietat i per tant la superfície del terreny seria de 875,12 m<sup>2</sup> i la de la finca de 740,50 m<sup>2</sup>. Encara que aquest peritatge no sigui determinant, corrobora el plànol adjuntat a l'escriptura publica de compravenda.

VII.- De tots aquests elements de proves, se'n desprèn que el sr J.R.G., ha volgut vendre al sr J.B.B., la parcel·la de terreny anomenada Terra de les Salinetes, d'una superfície d'uns 740 m<sup>2</sup>, amb les límits que consten en el plànol firmat per ambdues parts, i això ho va fer per escriptura publica de data 1 de desembre de 1994. Pot ser que la superfície de la referida parcel·la no sigui exactament la convinguda en l'escriptura de compra venda, però el que recorre no aporta la prova suficientment significativa, que li pertoca, de la superfície precisa de la parcel·la venuda, i doncs que pugui existir una diferència de superfície entre la convinguda i la realment adquirida, que justifiqui l'anul·lació de la compravenda, que sigui per vici del consentiment, o incompliment del venedor.

VIII.- S'ha doncs de desestimar el present recurs d'apel·lació i imposar les costes processals a la part que recorre.

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 dels srs J.B.B., D.B.P. i R.B.P.;

Confirmar la sentència del Hble Tribunal de Batlles de data 4 de setembre del 2006 en tots els seus extrems;

Condemnar els srs J.B.B., D.B.P. i R.B.P. al pagament de les costes judicials de segona instància.

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, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-