

SENTÈNCIA DE 19 DE MAIG DE 2005

**Contracte de compravenda: determinació del preu.-
Indefensió.- Càrrega de la prova.- Valoració de la prova**

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. Antoni BRUGUERA MANTÉ i M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- La representació processal de la Sra. Antònia B.F. va interposar demanda, de data 25-1-2001, envers el Sr. Antoni Josep S.A., en virtut de la qual sol·licitava la condemna de la part defenent a l'abonament de la quantitat de 13 milions de pessetes, equivalent a la seva participació del 12,12% sobre la parcel·la adquirida, amb més els interessos legals a comptar des de la demanda i amb imposició de les costes processals.

La representació processal del defenent va oposar-se a la demanda i per escrit, de data 15-3-2001, va demanar que es declari la compensació de crèdits entre les parts litigants i que s'absolgui al defenent de les pretensions instades en la seva contra.

II.- L'Honorable Tribunal de Batlles va dictar sentència, de data 29-10-2004, i va establir el que segueix: "DECIDEIX: Que estimant la demanda presentada per la representació de la Sra. Antònia B.F. contra el Sr. Antoni Josep S.A. ha de condemnar condemnant a aquest darrer a pagar a la Sra. Antònia B.F. la suma de SEIXANTA MIL QUATRE-CENTS VINT-I-VUIT EUROS AMB VINT-I-SET CÈNTIMS (60.428,27.-€), més els interessos legals a partir de la data de contesta a la demanda, amb imposició al defenent de les costes judicials causades, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador".

III.- La representació processal de la part defenent ha interposat recurs contra la sentència d'instància i, en data 8-2-2005, ha presentat llur escrit de conclusions, on pels arguments continguts en el mateix,

sol·licita la revocació de la sentència dictada a la instància. Per el contrari, la part apel·lada en el seu escrit de contesta a les conclusions, de data 7-3-2005, demana que es procedeixi a confirmar la sentència i s'imposin a la part recurrent les costes processals.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY.

FONAMENTS DE DRET

I.- La part recurrent fonamenta el seu recurs envers la sentència dictada a la instància en els següents motius o greuges. En primer terme, considera que l'aportació de 2 milions de pessetes va respondre a una relació d'amistat que unia a les parts i que s'estructurava a través de préstecs que ja hauria retornat. Afegeix que si prospera la tesi de la sentència d'instància pagarà dues vegades.

Aquest primer greuge o motiu d'apel·lació no pot ésser acollit. En efecte, com reconeix la pròpia part recurrent, i així es desprèn del material probatori que es troba a les actuacions, l'al·legació que els dos milions constitueixen un préstec que ja fou retornat i pagat es troba òrfena de tot recolzament probatori i esdevé una simple al·legació de part, a la vegada que les proves practicades avalen, precisament, la tesi contrària defensada per la part agent i apel·lada. En tot cas, com que es tracta d'un fet extintiu que addueix la part defenent i ara recurrent, la manca de prova del mateix no pot sinó perjudicar a qui correspon la càrrega de provar l'esmentat extrem, segons resulta del joc de la distribució de l'onus probandi (cfr. Digest 2,22,3,2)

II.- El segon motiu o greuge que empra la part recurrent per impugnar la sentència d'instància rau en que, al seu criteri, el preu de la parcel·la núm. 6 de la urbanització "El Pedral" condiona la major o menor participació de la part agent i, a diferència del que sustenta la sentència, s'ha de fixar en 20 milions de pessetes, conforme al document núm. 1 i que, per consegüent, l'aportació de la part agent fou del 10% i no del 12,12%.

Si s'analitza la prova documental que es troba a les actuacions s'extreu que del document privat, de data 28-2-1989, protocol·litzat en la mateixa data pel Notari de

les Valls Sr. Marc V.R. el preu de la compravenda de la parcel·la núm. 6 de la urbanització "El Pedral" fou adquirida pel preu de 16.500.000 pessetes, de les quals 2 milions foren aportades per la part agent, esdevenint copropietària amb el defenent en proporció a la seva aportació. En canvi, segons el document privat, de data 18-12-1988, el Sr. S. ven pel preu de 20 milions de pessetes i rep en el moment de la signatura 1.500.000,-Ptes i en data 2-2-1989, com s'indica en l'esmentat document privat, amb les signatures del venedor i comprador i del testimoni Sr. Martin Tomas, 2 milions, pel que quedava la resta de 16.500.000,-Ptes, que fou, precisament, el preu pel qual el Sr. S. i la Sra. G. venen, en document privat de 23-2-1989, protocol·litzat notarialment (cfr. foli 64) pel preu de 16.500.000 al defenent. Si aquests extrems es posen en consonància amb la prova de confessió i testifical s'extreu que la part agent manifesta que no recorda el preu de la parcel·la (foli 83 al dors) i el mateix declara el seu marit (foli 86), malgrat sustentar el percentatge de participació sobre aquest, mentre que el defenent (foli 83) fixa el preu en 20 milions. I de la testifical esdevé rellevant que el venedor Sr. S. (foli 88) també assenyala no recordar el preu, però que aquest consta en el contracte i l'agent immobiliari que va intervenir en la compravenda entre el Sr. S. i l'agent reconeix la seva intervenció i que les signatures en el document respecte de les quals se li pregunta són seves.

En aquest ordre d'idees, si es té en compte que tant el venedor com l'agent immobiliari reconeixen la certesa del document privat on consta el preu de 20 milions de pessetes, que el document privat, protocol·litzat, de data 23-2-1989, consta el preu de 16.500.000,-Ptes que resulta ésser la resta de les quantitats lliurades a compte segons el document privat de 18-12-1988 (20 milions menys 1,5 milions i menys 2 milions) i que aquesta mateixa parcel·la es valora a efectes d'una permuta en 25 milions de pessetes tan sols 5 mesos després del document privat de 18-12-1988 (foli 52 i següent, document de 8-5-1989), s'ha d'acollir el motiu o greuge formulat per la part recurrent i considerar que de la valoració de la prova s'extreu que el preu de la venda fou el de 20 milions de pessetes i que, per consegüent, la proporció que correspon a la part agent és del 10% i no del 12,12%. S'escau, per tant, revocar en aquest extrem la sentència d'instància.

III.- El tercer greuge o motiu d'apel·lació que s'articula contra la sentència d'instància es fonamenta en la inadequada valoració del benefici obtingut pel

recurrent, tota vegada que afirma que el major preu que consta a les escriptures resulta de millores introduïdes particularment per cada comprador. Afegeix que l'àtic segon s'ha valorat l'any 2002 i s'havia de valorar els anys 1990 i 1992 i també que es valora per la sentència una plaça d'aparcament i un traster en 6000 euros quan el preu de mercat es de 9.000 euros per l'aparcament i 1200 euros pel traster. En definitiva, entén que el benefici obtingut seria de 43.989,38 Euros segons el quadre de beneficis que adjunta en el seu escrit de conclusions.

Quant als àtics primer i segon, la sentència d'instància acull els preus de la venda segons resulta dels documents públics de data 28-6-1991 (àtic primer) pel preu de 26.500.000, incloent dues places d'aparcament i dos trasters i de 22-12-1993 (àtic tercer), incloent també dues places d'aparcament i dos trasters, i que fou de 28.000.000 de pessetes. I aquest criteri és encertat, tota vegada que corresponen el domini de la planta àtic al defenent, el benefici de l'operació s'ha de xifrar en el 10% del preu de la venda en relació a la part agent. I sense que puguin ésser acollits els arguments de la recurrent, segons els quals el preu inclou obres extraordinàries i millores fetes pels compradors, atès que aquest fet esdevé un fet nou introduït en aquest alçada perquè cap al·legació existeix en l'escrit de contesta a la demanda ni en el de dúplica ni en l'escrit de conclusions, de manera que el seu examen situaria en indefensió a la part apel·lada que no ha pogut contradir ni proposar prova en relació a les millores i obres esmentades.

Respecte de la valoració de l'àtic segon no consta acreditada a les actuacions l'alienació del pis, de manera que s'ha d'entendre que, a manca de prova sobre aquest extrem, el pis pertany encara al defenent, per la qual cosa correspon el 10% del valor del mateix a la part agent; ço que justifica, com acull la sentència d'instància encertadament, que la valoració que s'ha de prendre com a base hagi de ser la del dictamen pericial (2002) i no la de finalització de la promoció. Per últim, la part recurrent combat la valoració que efectua l'Honorable Tribunal de Batlles sobre una plaça d'aparcament i un traster i ho pretén substituir pel seu criteri personal, sense que existeixi a les actuacions cap prova que aboni la valoració que proposa i més si es té en compte que el valor de la plaça d'aparcament i del traster s'ha de deduir de les quatre places i els quatre trasters ja venuts els anys 1991 i 1993, per la qual cosa s'escau també confirmar en aquest extrem la resolució d'instància.

IV.- L'èxit parcial del recurs s'ha de traduir en la no imposició de les costes processals d'aquesta alçada (arg. Novel·la 82, capítol 10). Quant a les costes de primera instància, l'acolliment de part de les pretensions de la defenent justifica l'estimació en part solament de la demanda i fonamenta que cada part suporti les costes generades a la seva instància i les comunes per meitat.

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

ESTIMAR EN PART el recurs interposat per la representació processal del Sr. Antoni Josep S.A. i revocar la part decisòria de la sentència dictada, en data 29-10-2004, per l'Honorable Tribunal de Batlles, i fixar la quantitat que correspon percebre a l'agent en la suma de 49.858,30 Euros, amb més els interessos legals a comptar des de la data de contesta a la demanda. No s'escau efectuar imposició de les costes processals de cap de les instàncies.

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.-