

AUTE

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 20 de gener del 2017.

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY, i els magistrats M.I. Sr. Vincent ANIÈRE i M.I. Sr. Carles CRUZ MORATONES, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Per escrit de demanda de data 22 de gener del 2016, la part actora Sr. P, exercia acció de nul·litat del contracte de compravenda de l'apartament planta quarta 1-A de xxxxxxxxxxxxxxxx adquirit al Sr. S, en data 27 de novembre del 2009, per motiu que el mateix immoble no assoliria la superfície de 24m², contràriament al que consta en l'escriptura notarial de compravenda, essent aquest un requisit per a ser considerat com a habitatge; i per tant, l'error, vici de consentiment i causa d'imperfecció del contracte motiva la demanda de nul·litat del contracte;

II.- Per escrit del 18 de març del 2016, la representació processal de la part defenent formulava qüestió de litis denunciatio de les Sres. S i M, al·legant

que aquestes darreres van vendre el pis d'utes al Sr. S en data 20 de novembre del 2003, fent constar en l'escriptura notarial de compravenda que el mateix assolia la mida de 24m²; i doncs, en cas que el pis de constant referència no presentés les mides mínimes per a ser considerat habitatge, la responsabilitat incumbiria igualment a les Sres. S i M;

III.- Per escrit de data 23 de març del 2016, el Sr. P s'oposava a la qüestió plantejada per la contrapart, entenent que la part venedora del contracte quina nul·litat es persegueix en utes no és altre que el Sr. S, i que un eventual incompliment contractual per part de les Sres. S i M en el moment de la compravenda de l'apartament envers la part demandada no eximeix al Sr. S de la responsabilitat que l'atorgament del contracte de compravenda impugnat implica front al Sr. P;

IV.- L'Hble. Tribunal de Batlles va dictar en data de 20 d'abril de 2016 l'Aute en el que resolvia que :

"1r.- No donar lloc a la qüestió de litis denuntiatio formulada per la representació processal del Sr. S en data 18 de març del 2016.

2n.- Citar a les parts per a la celebració del tràmit de rèplica com a més tard a la cúria del dia 20 de maig del 2016."

V.- Contra tal Aute va interposar recurs d'apel·lació, en degut temps i forma, la representació processal del Sr. S, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana la seva revocació i que es cridi en garantia a totes les persones que ha interessat.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Carles CRUZ MORATONES.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- En el present incident processal, la part defenent Sr. S, aixeca una qüestió de crida en garantia respecte dues persones que li varen vendre l'apartament adquirit posteriorment per la part agent, Sr. P i que ara vol anul·lar perquè no reuneix la superfície que figurava en l'escriptura (24m²), cosa que el fa inhàbil per ser habitat. També vol que sigui cridat en garantia el veí de replà per si, en cas de prosperar la demanda, pugui el dit veí veure's afectat en la seva superfície.

SEGON.- Quant al fonament de la institució de la crida en garantia, hem de reproduir les consideracions segons les qual "Aquesta Sala ha manifestat, de forma reiterada (TSJC.-123/14 de data 17-07-14), 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 jurídic 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 28-02-14, TSJC.-055/13 de data 21-05-13, i TSJC.-153/13 de data 17-12-13).

TERCER.- Abans de prosseguir hem d'aclarir que l'única persona que va vendre l'apartament en disputa va ser la Sra. S i que l'altra persona que vol el defenent que sigui cridada (la Sra. M) només era una posseïdora de l'apartament que figura en l'escriptura de compravenda al Sr. S perquè renunciava en favor del comprador qualsevol dret que pogués tenir derivat del contracte de promesa de compravenda que li va permetre posseir el dit apartament.

Pel que fa al propietari de l'apartament del replà confrontant amb l'apartament que aquí ocupa (apartament 1-B), hem de dir que en res es pot veure afectat per la decisió judicial doncs ni figura per res en el contracte de l'apartament x lletra x de la planta quarta de l'edifici xxxxxxxxxxxx.

Finalment, respecte l'anterior propietària, la Sra. S, el cas es centra en proclamar el principi de relativitat dels contractes que estableix el Digest 2,14,27-4, que comporta que les obligacions que neixen d'ells només poden ser exigides a les parts contractuals ("*res inter alios acta*") i no a tercers que no hi ha intervingut, sense perjudici que el condemnat pugui dirigir-se contra qui va contractar abans amb ell. En un cas molt semblant així ho vàrem resoldre en l'Aute de 17.12.12 (TSJC 203/12).

Per tant, hem de considerar totalment aliè el tercer a la relació jurídica entre les dues parts presents en aquest procediment. I aquesta argumentació resulta plenament encertada, ajustada a dret, i coincident amb la que exposa l'Aute de l'Hble. Tribunal de Batlles. En conseqüència, aquesta qüestió aixecada per la part defenent també ha de ser rebutjada.

QUART.- En desestimar-se el recurs procedeix imposar les costes per ell generades a la part recurrent de conformitat amb el que disposa el Codi 7,51,5.

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 interposat per la representació processal del Sr. S contra l'Aute de l'Hble. Tribunal de Batlles de data 20 d'abril de 2016 que confirmem íntegrament. Imposem les costes d'aquesta alçada a la part recurrent.

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.-