

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 27 de setembre del 2019

Reunida la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del magistrat Sr. Albert ANDRÉS PEREIRA, que ho és del Tribunal Superior de Justícia, i els magistrats Sr. Vincent ANIÈRE i del Sr. Carles CRUZ MORATONES, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En data 11.07.18 el Tribunal de Batlles va dictar Sentència i va decidir :

“Primer.- que estimant íntegrament la demanda formulada per l'entitat bancària “C.A., S.A.” contra les societats mercantils andorranes “I.I.B., S.L.”, “G. B.I., S.L.”, “P.I.A.D, S.L.” així com contra el Sr. M.F.A.M.K, ha de condemnar i condemna solidàriament a la mercantil “P.I.B, S.L.” i al Sr. M.F.A.M.K a pagar a la primera la quantitat de sis milions quatre-cents seixanta-vuit mil sis-cents vuitanta-un euros amb trenta-vuit cèntims (6.468.681,38.- EUROS), incrementada dels interessos bancaris de descobert fixats per l'Associació de Bancs Andorrans des de l'1 de juny de 2016 –dia següent a la data de la última liquidació practicada- i fins que sigui íntegrament satisfeta, declarant que el deute en qüestió està garantit hipotecàriament, imposant-los les costes processals causades de conformitat amb el que preveu el darrer Considerant de la present resolució.

I en mèrits de l'existència d'una garantia hipotecària a favor del banc, que garanteix el deute hipotecari, això és a tenor d'allò pactat en l'escriptura pública de crèdit en compte corrent amb garantia hipotecària subscrita pels litigants el 20 de gener de 2009 prop del Notari de les Valls Sr. J.E.C. i amb número de protocol 0093, de ser necessari, procedirà la realització en pública subhasta de la parcel·la de les finques i unitats immobiliàries descrites als expositius A, B i C de dit

instrument públic, acordant l'aplicació del preu que s'obtingui a la rebaixa o cancel·lació del deute hipotecari aquí reconegut."

II.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de les societats I.I.B.,SL, G.B.I,SL i P.I.A.D,SL així com del Sr. M.F.A.M.K i, en virtut dels arguments que exposa en el seu escrit de conclusions de data 28.3.19, demana que es dicti sentència revocant la sentència del Tribunal de Batlles de data 11.07.18 i que es desestimi la demanada en tots els seus extrems, amb condemna en costes a la part adversa.

III.- La representació processal de la societat C.A.,SA, per escrit de contesta a les conclusions de data 23.4.19 sol·licita que es dicti sentència desestimant el recurs d'apel·lació i confirmant la d'instància i imposant també les costes de l'apel·lació a la recurrent.

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

FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- En el present procediment, la part agent C.A,SA (CA) reclama front la part defenent I.I.B.,SL (part acreditada), G.B.I.SL, P.I.A.D.,SL (hipotecants no deutors) i el Sr. M.F.A.M.K (fiador) en demanda en la que sosté una petició de condemna pel pagament de les sumes pendents de capital i interessos del crèdit amb garantia hipotecària que va vèncer de manera natural el 19.5.2013, més els interessos de demora i les costes.

La sentència d'instància estima íntegrament la demanda.

Contra tal decisió s'alça la part vençuda.

SEGON.- La part defenent i ara apel·lant segueix amb els mateixos arguments que ja va aportar en la instància sense èxit. La base de la seva defensa es fonamenta en la validesa i eficàcia de l'escriptura notarial de 13.12.07 que la part agent va atorgar juntament amb una tercera societat aliena al present procediment.

Tal extravagant argumentació es fonamenta en un evident error material del Sr. Notari perquè en la darrera escriptura de crèdit amb garantia

hipotecària que els avui defenents varen acordar amb CA de data 19.5.11 es va incloure en el epígraf IV i última de l'escriptura el següent paràgraf: "En tot el que no s'hagi resultat modificat per la present, continuarà vigent el que originàriament fou convingut en la repetida escriptura de crèdit de compte corrent amb garantia hipotecària per mi autoritzada el dia tretze de desembre de dos mil set sota el número TRES MIL CENT SET del protocol"

TERCER.- En base a la dita referència a una escriptura estranya a les parts atorgants pretén ara les parts apel·lants i defenents fonamentar la seva oposició a la demanda i al recurs.

Resulta fàcil detectar que es tracta d'una simple errada material induïda pel model informàtic d'escriptura emprat.

En efecte, entre les parts es va atorgar una primera escriptura de crèdit amb garantia hipotecària en el dia 20.1.09. En ella s'establia un límit del crèdit de 5.450.000€ i la garantia hipotecària de diverses unitats immobiliàries. En data 16.2.09 es van alliberar de la càrrega hipotecària diverses d'aquestes unitats immobiliàries i en conseqüència es va reduir el límit de la disposició del crèdit (es va passar a 5.090.000€). Posteriorment es va produir la mateixa novació per escriptura de 25.5.09 i es va tornar a reduir el límit de crèdit que es va situar en 4.995.000€. I va arribar la darrera escriptura de novació que va tenir lloc en el dia 19.5.11 en la qual es va tornar a elevar el límit a 5.780.000€ per dos anys, es van ampliar hipoteques i es va incorporar com a fiador personal i solidari el Sr. A.M.K.

Doncs bé, en aquesta darrera i definitiva novació del crèdit hipotecari es van fer constants referències a l'escriptura inicial de 20.1.09. Així, per exemple, en la pàgina 9 de l'escriptura (foli 141) en el seu epígraf A es fa referència a l'escriptura esmentada de 20.1.09 com la inicial vinculada a les parts; en la pàgina 32 de l'escriptura (foli 152 revers) en l'apartat C) es diu que *"trobant-se en període de pròrroga tàcita"* (només es podia referir a l'escriptura de l'apartat A) que era la de 20.1.09) *les parts de mutu acord han convingut modificar el referit crèdit en compte corrent en el sentit d'ampliar el seu límit màxim i la hipoteca que el garanteix... així com la fiança personal solidària del senyor M.F.A.M.K, tot sense variar ni novar la responsabilitat de la part deutora, ni les restants condicions del crèdit ni les garanties constituïdes, per assegurar les seves resultes"*.

Finalment, en la pàgina 35 de l'escriptura (foli 154) es fa constar que *"amplien també la primera hipoteca sobre els seus respectius béns immobles que fou constituïda en l'esmentada escriptura de data vint de*

gener de dos mil nou que passa a garantir igualment els imports que en mèrits del convingut en el present pugui I.I.B.,SL adeutar (sic) C.A.,SA."

QUART.- La conclusió evident i que no pot passar per alt amb un mínim rigor analític a qualsevol observador imparcial, és que la referència a una escriptura aliena a les parts com la de 13.12.07 de l'apartat IV de l'escriptura notarial tenia un *lapsus calami* de fàcil detectar i que la referència a la "repetida" escriptura vigent només es podia referir a la de 20.1.09 i no a cap altra.

La part agent ha pogut acudir, en qualsevol moment, a reclamar l'esmena el Sr. Notari autoritzant, tant en base a l'article 27 de l'anterior reglament notarial de 20.2.98 com de la vigent llei 11/2017, article 50.

CINQUÈ.- Arribats a aquesta evident conclusió de no aplicació entre les parts de l'escriptura de 13.12.07, decauen tots els motius d'impugnació centrats en 1) que la hipoteca no és solidària (en contra del que es va pactar en el pacte IV apartat 2 de l'escriptura de 20.1.09, pàg. 48 i foli 114 revers); 2) que els interessos ordinaris i de demora són els pactats en 20.1.09; 3) que "el termini raonable" per poder donar per resolt de manera unilateral el contracte de crèdit en compte corrent quan ja es trobava en pròrroga tàcita, podia haver estat resolt per les dues parts amb un preavis de 30 dies segons el pacte I apartat b) de l'escriptura de 19.5.11, pàg. 34 foli 153R i no era un privilegi exclusiu de la part creditora; 4) que no existia prelació de béns en la garantia hipotecària perquè es va pactar en l'escriptura de 2009, Pacte IV apartat 2 que qualsevol bé hipotecat responia a la totalitat del deute; 5) finalment que el fiador havia renunciat en l'escriptura de 2011 a qualsevol benefici d'ordre i divisió (pàg. 36, foli 154 revers).

SISÈ.- Per tot el que hem dit, resulta evident que el recurs ha de ser desestimat.

En resultar desestimat 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 Tribunal Superior de Justícia d'Andorra,

DECIDEIX

DESESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de I.I.B.,SL, G.B.I.,SL, P.I.A.D,SL i el Sr. M.F.A.M.K contra la Sentència dictada pel Tribunal de Batlles en data 11 de juliol de 2018 que confirmem íntegrament.

Imposem el pagament de les costes causades en aquesta alçada a la part apel·lant.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

Així per aquesta nostra resolució, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-