

PARTS:

Apel·lant : Sr. CSM

Procurador : Sra. CFL

Advocat : Sra. ERPI

Apel·lat : Sr. ECP

Procurador : Sra. EAM

Advocat : Sr. JJR

SENTÈNCIA 046-2020

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President : Sr. VINCENT ANIÈRE

Magistrats: Sr. CARLES CRUZ MORATONES

Sr. JAUME TOR PORTA

Andorra la Vella, el 19 de juny del 2020.

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 el magistrat **Sr. VINCENT ANIÈRE**, el qual expressa el parer del Tribunal.

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- En data 07-09-2018, la representació processal del Sr. CSM va formular demanda en judici civil en resolució de contracte d'arrendament, desnonament i reclamació de quantitat, pel procediment previst per la Llei d'arrendaments de finques urbanes, contra el Sr. ECP sol·licitant es dictés Sentència declarant la resolució dels contractes d'arrendament amb opció de compra, així com de la seva pròrroga, i condemnant al defenent a :

- ser desnonat,
- pagar l'import de 16.800.-euros en concepte de lloguers impagats pel període entre el maig del 2016 i l'agost del 2018, més els interessos legals a partir del venciment de cada mensualitat,
- pagar l'equivalent del lloguer en concepte d'indemnització per ocupació indeguda, a partir de la resolució fins al retorn de la possessió.

Segon.- Per escrit del 19-03-2019, la part defenent es va oposar a la demanda sol·licitant la seva desestimació tot i formulant una demanda reconvençional en el sentit de :

- desestimar la demanda principal, absolent el demandat de les pretensions plantejades en contra seva,
- estimar la demanda reconvençional i condemnar el Sr. CSM a atorgar escriptura de compravenda perpètua a favor del Sr. ECP de l'apartament 0 i de la plaça d'aparcament núm. 0 de l'Edifici 0, del Conjunt Immobiliari denominat X, 0 Fase, situat a Soldeu, parròquia de Canillo, pel preu de 120.000.-euros declarant-se rebuda la suma de 96.800 euros i percebent a l'atorgament de l'escriptura pública la suma de 23.200.-euros, subjectant-se la compravenda, en el fons i en la forma, als mateixos pactes amb que ho tingui adquirit el Sr. CSM, amb l'advertiment que si no

atorga l'escriptura en el termini que s'assenyali, serà la Batllia que atorgarà l'escriptura pública a despeses seves,

- imposar al demandant les costes processals de la demanda principal i de la demanda reconvençional, inclosos els honoraris d'Advocat, de Procurador i pèrits que hagin d'intervenir en la present causa.

Tercer.- Per escrit del 02-09-2016, la part agent i defenent reconvençional es va oposar a la demanda reconvençional formulant sengles excepcions d'inadequació del procediment de la LAFU i de manca de competència del Batlle designat, i subsidiàriament, sobre el fons, sol·licitant la seva desestimació.

Quart.- Evacuats el tràmit de proves i conclusions, el Tribunal Unipersonal del Batlle va dictar Sentència en data 16-10-2019 decidint :

***"Primer.-** No donar lloc a l'excepció d'inadequació de procediment i d'incompetència del Batlle unipersonal designat, plantejada per la part agent i defenent reconvençional en el seu escrit de contesta a la demanda reconvençional.*

***Segon.-** Desestimar la demanda presentada per la representació processal del Sr. CSM, i absoldre al Sr. ECP de quantes pretensions en ella s'hi formulaven.*

***Tercer.-** Estimar la demanda reconvençional presentada per la representació processal del Sr. ECP i condemnar al Sr. CSM a atorgar escriptura de compravenda perpètua a favor del Sr. ECP de l'apartament 0 i de la plaça d'aparcament núm. 0, de l'Edifici 0 del Conjunt Immobiliari denominat X, 0 fase, situat a Soldeu, Canillo, pel preu de 120.000.- euros declarant-se rebuts la suma de 96.800.- euros i percebent a l'atorgament de l'escriptura pública la suma de 23.200.- euros, subjectant-se la compravenda, en el fons i en la forma, als mateixos pactes amb que ho tingui adquirit el Sr. CSM, amb l'avertiment que si no atorga l'escriptura en el termini que s'assenyali, serà la Batllia que atorgarà l'escriptura pública a despeses seves.*

Quart.- *Fer imposició a la part agent (i defenent reconvençional) de les costes judicials ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat, procurador i eventuais pèrits, a acreditar en període d'execució de sentència."*

Cinquè.- Contra l'esmentada resolució ambdues parts han formulat recurs d'apel·lació, la representació processal del Sr. CSM sol·licitant es dicti una nova sentència :

1.- Donant lloc a les excepcions peremptòries d'inadequació de procediment i d'incompetència del Batlle unipersonal, sense entrar en el fons de la demanda reconvençional i estimant la demanda de desnonament presentada pel Sr. CSM en tots els seus extrems.

2.- Subsidiàriament, desestimant la demanda reconvençional i estimant la demanda de desnonament interposada pel Sr. CSM en tots els seus extrems, fent imposició a la part defenent de les costes judicials causades tant per la demanda principal com per la demanda reconvençional, inclosos honoraris d'advocat i de procuradora de primera i de segona instància

3.- Encara més subsidiàriament, en cas de desestimació del present recurs, no fer imposició al seu mandant de les costes judicials inclosos honoraris d'advocat i de procuradora de la primera ni de la segona instància.

La representació processal del Sr. ECP sol·licita la desestimació del recurs i la confirmació de la Sentència impugnada, amb imposició de costes al recurrent.

FONAMENTS DE DRET

Primer.- La resolució del present recurs exigeix una prèvia i cronològica anàlisi dels contractes i dels fets establerts, ja que de la mateixa s'extreu la conclusió sobre l'excepció processal i sobre la imputabilitat de l'incompliment contractual.

- en data 29-09-2009, la Sra. MLAC, actuant en representació del Sr. CSM (veí de SPR, Espanya), i el Sr. ECP (veí de S) van firmar davant del Notari IB un “*contracte d'arrendament amb opció de compra*” als termes del qual van atorgar l'arrendament d'un pis d'una superfície construïda d'aproximadament 51m² i jardí d'aproximadament 15m², amb plaça d'aparcament, situat a Soldeu, per una durada de 6 anys a comptar del 01-01-2010 (fins al 31-12-2015), pel lloguer mensual de 600.-euros sense possibilitat d'actualització.

L'arrendador va concedir a la part arrendatària un dret d'opció de compra de la cosa arrendada pel preu de 120.000.-euros, fixant el termini per exercir l'opció com a màxim al 31-12-2015, i amb la precisió que en cas d'exercir l'opció, el dipòsit de 1.200.-euros i la totalitat dels lloguers pagats tindrien la consideració d'acompte del preu de compra.

- en data 31-10-2013, el Sr. CSM va comparèixer davant del Notari de Sevilla AS i va manifestar que el Sr. ECP “*se halla al corriente de pago por el alquiler con opción de compra del apartamento con plaza de aparcamiento anexo propiedad del compareciente*” i que, a part, havia rebut del Sr. ECP, en diverses remeses, la quantitat global de 50.000.-euros en concepte de prima de l'opció, quantitat a descomptar del preu final.

S'ha acreditat en Autes que es tracta d'un seguit de 5 pagaments realitzats entre el març del 2010 i el novembre del 2012.

- en data 29-12-2015, el Sr. CSM (en aquest moment veí de VG) i el Sr. ECP van firmar davant del Notari IB una “PRÒRROGA DE CONTRACTE D'ARRENDAMENT AMB OPCIÓN DE COMPRA” atorgant

modificar la data de finalització de l'arrendament i la data del termini per l'exercici de l'opció de compra, i portar-la al 30-04-2016.

- en data 02-02-2016, el Govern d'Andorra va donar lloc a la petició feta pel Sr. ECP el 19-01-2016 i el va autoritzar a efectuar la inversió estrangera en immobles relativa a l'adquisició del pis.

- en data 20-04-2016, el Sr. ECP va comparèixer davant del mateix Notari sevillà i va requerir-lo de notificar al Sr. CSM la seva voluntat d'exercitar el seu dret d'opció, i en data 21-04-2016, dit notari va enviar al Sr. CSM la carta certificada amb avís de rebut corresponent, rebuda el 25-04-2016.

- per carta del 22-04-2016 enviada per burofax remès al Sr. CSM el 29-04-2016 a les 19:48, el lletrat del Sr. ECP, el Sr. SV, li va reiterar la voluntat del seu client d'exercir l'opció de compra i el va requerir de comparèixer davant del Notari andorrà el 29-04-2016 a les 11:00, oferint de pagar l'import de 24.400.-euros corresponent a l'import del preu de compra quedant per pagar.

La mateixa carta es va enviar a la Sra. MLAC però no va ser rebuda per no haver-la retirat de l'oficina de Correos en ser la seva destinatària.

- per carta del 26-04-2016, el Sr. CSM va contestar al Notari que havia emplaçat al Sr. ECP qualsevol dels dies 3, 4, 5, i 6 de maig del 2016 davant del Notari andorrà per dur a terme la compravenda, recordant que al moment de firmar el Sr. ECP havia d'abonar el preu pendent. Efectivament, per carta del 26-04-2016, el Sr. CSM va enviar al Sr. ECP la referida carta, rebuda a Sevilla pel que sembla el 05-05-2016 a les 10:35.

- el 29-04-2019, el Sr. ECP va comparèixer davant del Notari, però no pas el Sr. CSM. Tanmateix, el Sr. ECP va dipositar dos xecs per import total de 23.200.-euros.

També va atorgar poders al Sr. SV per tal de poder dur a terme la compravenda.

- aquest darrer, en data 11-05-2016, va enviar un correu al Sr. CSM, via burofax entregat finalment el 31-05-2019, indicant-li que donat que :

- * el Sr. CSM no havia comparegut el 29-04-2016,

- * el Sr. CSM l'havia trucat el 05-05-2016 per comparèixer l'endemà davant del Notari per firmar la compravenda, cosa que era impossible vist el termini i la manca d'haver demanat hora al Notari,

- * havien acordat una nova data el 11-05-2016 a les 19:00 (la carta menciona el 11-04-2016 però es tracta de tota evidència d'un error material),

- * l'havia trucat el 11-05-2016 per confirmació però el Sr. CSM li havia indicat que no pensava acudir a la Notaria per firmar,

es procediria a interposar una demanda judicial per a obtenir l'atorgament de l'escriptura.

- per carta del 27-06-2019, el Sr. CSM va contestar al Sr. SV explicant que havia rebut massa tard i fins i tot després de la data el correu pel 29-04-2019, i que el Sr. SV havia refusat la data del 06-05-2016.

Imputava la falta de firmar al Sr. ECP i recordava haver acceptat la pròrroga de 4 mesos i la possibilitat de firmar fora del termini pactat, però no contestava a les al·legacions del Sr. SV sobre el 11-05-2019 i el seu propi refús de presentar-se a la cita prevista.

El mateix dia també escrivia la mateixa carta al Sr. ECP afegint que aquest darrer s'havia aprofitat de la seva difícil situació econòmica imposant-li unes condicions contractuals desequilibrades, i donant per resolt el contracte.

- Per carta del 28-06-2019 rebuda el 01-07-2016, el Sr. SV li contestava per protestar en contra de la seva versió, afirmant de nou que havien quedat pel 11-05-2016, i afegint que el mateix dia el Sr. CSM li havia manifestat que volia cobrar en efectiu ja que donat els seus problemes financers temia que se li embargues el xec.

Recordava que el preu era dipositat a la Notaria i afirmava que el procés judicial era en marxa.

No consta cap resposta del Sr. CSM.

- a partir del maig del 2016, es va deixar de pagar el lloguer mensual per part del Sr. ECP i no apareix cap tràmit més per cap des les parts.

- per carta del 31-07-2018, l'advocat del Sr. CSM va notificar al Sr. ECP que donat que no havia exercitat l'opció de compra abans del 30-04-2016, la mateixa havia quedat nul·la i sense efecte, i el va requerir de pagar els lloguers impagats des del maig del 2016. Aquesta carta enviada a l'adreça del pis de Soldeu no es va remetre al seu destinatari.

És en aquestes condicions que en data 10-09-2018 el Sr. CSM va introduir la seva demanda de resolució i desnonament.

Segon.- El primer aspecte del recurs recau sobre la desestimació de l'excepció peremptòria d'inadequació de procediment i de consegüent incompetència del Batlle Unipersonal designat en relació a la demanda reconvençional.

Argumenta en resum que el fet que les obligacions de l'arrendament amb opció de compra es trobin vinculades entre elles no pressuposa que es pugui aplicar la LAFU al contracte d'opció de compra; que seguint la voluntat de les parts, el contracte d'arrendament amb opció de compra és un contracte atípic i doble, compost per dos subcontractes diferents que

poden conviure o extingir-se de manera separada, i la LAFU només és aplicable a la part del contracte que fa referència a l'arrendament quan tot allò que fa referència al dret d'opció de compra s'ha de discutir en un procediment declaratiu ordinari, que és l'únic procediment civil que pot garantir la defensa de les parts ; que la LAFU no s'aplica quan es tracta de relacions contractuals complexes com és l'arrendament amb opció de compra; que l'Aute del 29-01-2013 de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia invocat per la Batlle resolt una situació inversa a la que es planteja en el cas d'autores i, finalment, que, contràriament al que recull la Sentència, no demanava en el cos de l'escrit de demanda que es resolgués els dos contractes, sinó que tan sols demanava que es resolgués el contracte d'arrendament.

Tercer.- Al respecte de l'excepció en qüestió, és cert que el procediment que regula la vigent Llei d'Arrendaments i Finques Urbanes de 30 de juny del 1999 sols s'aplica quan les relacions i les obligacions que són objecte del litigi deriven d'un contracte d'arrendament. D'altra banda, la disposició segona disposa que totes les accions que s'exerceixen amb l'objecte de resoldre els litigis, les relacions i les obligacions que derivin dels contractes d'arrendament, amb independència de llur quantia econòmica, se substancien de conformitat amb les normes del procediment civil establert en la mateixa disposició final.

Això precisat, cal dir per començar que l'argument segons el qual la LAFU no és d'aplicació perquè ens trobem en front d'un contracte complex no és de rebut quan és el propi agent que en demana l'aplicació per a la resolució de les seves pretensions en aplicació del mateix contracte d'arrendament amb opció de compra. En realitat, la qüestió és diferent, i és de dir si es podia admetre i resoldre la demanda reconvencional en el marc del referit procediment.

Ara bé, considerem que és amb bons criteris que la Sra. Batlle va rebutjar l'excepció.

En efecte, la procedència de jutjar les pretensions reconvençionals de l'arrendatari en el marc del mateix procediment es fonamenta sobre tres tipus de consideracions.

En primer lloc, sí que les parts han sotmès formalment les seves relacions contractuals a la Llei d'arrendaments.

Això ressurt clarament de la clàusula : *“XII.- PROCEDIMENT I JURISDICCIO. Totes les qüestions i conflictes que sorgissin de la interpretació, aplicació o execució del present contracte seran resoltes pel procediment especial previst a la Disposició Addicional Segona de la Llei d'Arrendaments de Finques Urbanes de 30 de juny de 1999, i pels Batlles i Tribunals del Principat d'Andorra, als quals se sotmeten expressament les parts amb renúncia expressa de qualsevol altre fur o jurisdicció.”*.

En segon lloc, en el present cas, és impossible jutjar la resolució del contracte d'arrendament i el consegüent desnonament sense jutjar la qüestió de l'exercici de l'opció de compra ja que dita qüestió fonamenta no només la demanda reconvençional sinó també la demanda inicial.

No cal perdre de vista que l'arrendament havia arribat al termini pactat i que si volem admetre la seva prorroga tàcita (que no s'invoca però que s'ha de considerar de manera obligatòria i lògica) hem d'admetre primer que no es va exercitar degudament l'opció de compra.

Al respecte, no és certa l'afirmació del recurrent segons la qual només demanava que es resolgués el contracte d'arrendament puix demanava es dictes sentència *“declarant resolts els contractes d'arrendament i opció de compra, així com la seva prorroga...”*.

La pretensió reconvençional de la part defenent té un vincle directe amb la pretensió inicial de resolució judicial i desnonament.

Així les coses, les dues pretensions no són destacables, donat la vinculació estreta entre les dues qüestions que fa impossible jutjar la

qüestió de la resolució de l'arrendament sense jutjar la qüestió de l'exercici de l'opció de compra. Per tant, el fet de refusar examinar en el marc d'una demanda reconvençional aquesta darrera qüestió provocaria una vulneració i una divisió de la continència de la causa.

En darrer lloc, el fet de seguir el procediment de la LAFU, a més d'esser adaptat a les pretensions que s'havien de dirimir, no ha comportat cap desviació del procediment, ni cap indefensió per la part agent i defenent reconvençional que han tingut la possibilitat dins d'aquest procediment de defensar els seus arguments i oposar-se als de l'adversa, proposant les proves amb les mateixes garanties de contradicció i defensa que en un procediment ordinari.

Quant a l'Aute 215-12 d'Aquesta Sala del 29-01-2013 invocat per la Sra. Batlle, és cert que concerneix un cas on es va escollir de manera equivocada el procediment ordinari enlloc del de la LAFU, supòsit diferent del present.

No obstant això queda d'aplicació la motivació general del referit Aute segons la qual quan es tracta només d'una inadequació de procediment en l'àmbit d'una mateixa matèria jurídica (civil, administrativa o penal), tal equivocació s'ha d'apreciar en relació amb la protecció de la part demandada. I com ho hem exposat abans, el procediment seguit ha garantit la protecció de la part agent i defenent reconvençional.

Per tant, s'ha de confirmar la desestimació de l'excepció d'inadequació de procediment i d'incompetència.

Quart.- El segon aspecte del recurs, presentat de manera subsidiària, és relatiu al fons de la demanda reconvençional.

L'apel·lant sosté de forma esquemàtica que el contracte d'opció de compra deixa exclusivament a les mans del titular del dret de l'opció de compra, el seu exercici i la posterior adquisició del bé sense que la part prometedora pugui imposar al titular l'exercici i la consumació de la

compravenda prevista, i per tant, era responsabilitat únicament i exclusiva del Sr. ECP l'exercici de l'opció de compra, i a ell li corresponia gestionar els tràmits amb la Notaria i citar de manera fefaent al Sr. CSM per tal de que aquest comparegués per a la formalització de l'escriptura de compravenda, i en el cas de que aquest incomplís, exigir-li el seu compliment per la via judicial; que el Sr. ECP no va arribar mai a la via judicial, malgrat que mitjançant dues cartes del 2016 el seu lletrat va comunicar la seva intenció d'interposar la corresponent demanda a Andorra perquè s'atorgués judicialment la corresponent escriptura de compravenda, i per aquesta raó, el Sr. CSM va estar esperant que se'l citi a contestar a una demanda.

Afegeix que la carta de 22-04-2016 va ser l'únic requeriment fefaent que va rebre el Sr. CSM per comparèixer a escripturar, i aquest va ser rebut pel Sr. CSM el dia 29 d'abril del 2016 a les 19h48 un cop la data assenyalada havia passat; que els poders especials atorgats en l'escriptura autoritzada el 24-09-2009 no facultaven a la Sra. MLAC per atorgar la corresponent escriptura pública a favor del Sr. ECP i la notificació feta a la Sra. MLAC no pot ser considerada com una notificació fefaent al Sr. CSM; que erra la sentència quan diu que la carta de 26-04-2016 enviada pel Sr. CSM va ser rebuda pel Sr. ECP mitjançant burofax el 06-05-2016, quan el burofax va ser rebut el 05-05-2016 a les 10:35, i que per tant les dates (3,4,5 i 6 de maig del 2016) proposades per ell encara no havien transcorregut ; que no ha quedat acreditat en autes que s'havia concertat hora el dia 11-05-2016 però finalment el Sr. CSM no hauria volgut comparèixer ; que en realitat la carta de 11-05-2016 fa referència a la data del 11-04-2016 ; que el Sr. CSM va manifestar en la confessió en judici practicada que no era cert que no volgués acudir a atorgar escriptura pública el 11-05-2016 ni posteriorment perquè volia que l'import pendent de pagament es pagues en efectiu ; que el testimoni del Sr. SV no es pot considerar imparcial vist que va ser ell qui va defensar els interessos del Sr. ECP en aquest assumpte i a més va vulnerar el secret professional que empara les negociacions i les converses existents entre

els advocats; que no és cert que el Sr. ECP realitzés tots els actes deguts per tal d'exercitar l'opció de compra ni que ell va incomplir la seva obligació de presentar-se per atorgar l'escriptura pública de compravenda. D'altra banda, critica la consideració de la instància que la manifestació de la voluntat d'exercir l'opció de compra és suficient per entendre que s'ha exercit el dret d'opció de compra en el termini previst i considera al contrari que l'opció de compra només es pot considerar com a exercitada un cop s'han realitzat la manifestació de voler exercir l'opció i la manifestació de voler escripturar la compravenda; que de no ser així, la manca d'atorgament de l'escriptura pública perjudicaria greument i únicament al qui ha concedit el dret d'opció de compra, com és el cas d'autes, on durant dos anys i 5 mesos, no es va poder forçar el Sr. ECP a comprar i no es va percebre cap lloguer, essent obligat el Sr. CSM a interposar la demanda de desnonament, que era l'única opció que tenia per tal de defensar els seus interessos, i finalment que l'opció de compra no va ser exercida pel Sr. ECP en el termini fixat i l'opció de compra va quedar automàticament nul·la i sense cap efecte.

En darrer terme, afirma que la sentència erra també en dir que a comptar del 30-04-2016, el Sr. CSM ja no podia cobrar el preu de lloguer sinó que estaria facultat a reclamar el pendent del preu de venda, ja que per la naturalesa del contracte d'opció de compra, el Sr. CSM no estava facultat a reclamar el pendent del preu de venda ; que no és cert que el Sr. ECP havia abonat tot el preu a l'efecte a l'any 2016 ja que el dipòsit de 23.200.- euros a la notaria IB sense cap tipus d'oferiment no pot ser considerat com el lliurament de la totalitat del preu pactat.

Cinquè.- És cert que al configurar-se el present dret d'opció com una promesa unilateral de venda que només obliga el prometedor a atorgar la compravenda si el beneficiari vol exercitar de manera discrecional el seu dret d'opció, el prometedor no pot forçar el beneficiari a convertir la promesa en compravenda.

Però en el nostre cas, és pales que el beneficiari ha volgut exercitar el seu dret d'opció, i la qüestió litigiosa essencial no recau sobre si el Sr. CSM podia forçar el Sr. ECP a escripturar sinó de determinar a qui s'ha d'imputar que la compravenda no es va escripturar.

En efecte, no es pot seriosament pretendre que feia falta la firma de l'escriptura de compravenda per considerar que el Sr. ECP havia exercitat el seu dret d'opció a comprar quan és al contrari a partir del moment on el mateix va notificar la seva voluntat d'optar per la compra que l'opció queda exercitada.

El Sr. CSM no podia ignorar aquesta intenció que l'altra part li havia degudament notificat abans del 30-04-2016, i els contractes s'han d'executar de bona fe i recercant sempre la seva eficàcia màxima respectant la voluntat de les parts i la natura del contracte.

Constatem que la pròrroga del termini de 4 mesos i després d'uns dies s'insereix en la relació contractual iniciada 7 anys enrere i en el marc de la qual el comportament del Sr. ECP que anava fent pagaments en concepte de pagament del preu des de l'any 2010, obtenint l'autorització d'inversió estrangera (tràmit que pot explicar la pròrroga de 4 mesos), notificant la seva voluntat de comprar via notari i via advocat, prenent el primer la iniciativa per a poder escripturar i aportant el ròssec del preu pactat, no deixava cap dubte sobre la seva voluntat d'exercitar l'opció de compra.

Aquesta conducta del Sr. ECP és coherent amb la que havia tingut fins ara quan la del Sr. CSM contradiu els seus actes anteriors ja que va clarament rebre notificació de la voluntat de l'altra part d'optar per a la compra, acceptant sense ambigüïtat que la compravenda es formalitzi passat el termini del 30-04-2015, però finalment refusant dur a terme l'operació.

Sisè.- Així les coses, i pel que fa a la imputabilitat de la manca de finalització de l'operació, considerem que existeix una responsabilitat compartida entre les parts pel que fa als fracassos del 29-04-2016 i del 06-05-2016 tota vegada que apareixen correspondre a dificultats d'organització pel fet de preveure terminis massa curts entre la notificació i la data de la firma, en particular atesa la distància de veïnatge entre els protagonistes i amb Andorra.

Precisar al respecte que si bé és cert que la carta proposant les dates dels 3,4,5 i 6 de maig no va ser rebuda el 06 de maig sinó el 05 de maig a les 10:35 (foli 186), queda no obstant que es tracta d'un termini massa curt per a poder organitzar l'escriptura.

Però les coses són diferents en relació a l'11-05-2016.

Cal dir per començar que l'aportació de la carta del 28-06-2016, que és una resposta motivada al Sr. CSM a la seva pròpia carta del 27-06-2018 no constitueix cap violació del secret de les correspondències entre advocats.

Recordem que en la mateixa el Sr. SV afirmava que havien quedat pel 11-05-2016 però que el Sr. CSM havia manifestat que no es presentaria perquè volia cobrar en efectiu.

Sobre aquesta carta, no es pot amb bona fe explotar l'error contingut en la mateixa quan esmenta la data del 11-04-2016 enlloc del 11-05-2016 quan, com ho hem motivat abans, es tracta d'un evident error material tal com ressort de la mera lectura de la referida carta que no deixa cap lloc al dubte que el Sr. SV es refereix al 11-05-2016.

Quant a les manifestacions del Sr. SV, tatxades per la part defenent reconvençional, és clar que s'han de valorar amb suma cautela puix era l'encarregat pel Sr. ECP de dur a terme l'escriptura de la compravenda. No obstant això, no es poden descartar tota vegada que venen confirmades pels elements exteriors, com són els correus del Sr. SV, quan

a més és significatiu constatar que en el seu correu del 27-06-2016, el Sr. CSM no les va denegar i que en la seva confessió en judici el mateix va pretendre de manera sorprenent que no es recordava de la data exacta prevista ni de les cartes del 11-05-2016 i 28-06-2016 del Sr. SV.

Ara bé, ressurc d'aquestes manifestacions que, no arribant a cap acord sobre la data, s'havia posat en contacte amb el Sr. CSM i haver aleshores constatat que el problema d'aquest darrer era que tenia impediments amb la Hisenda Espanyola i amb Bancs i volia cobrar en efectiu, i que l'escriptura no es va realitzar perquè el Sr. CSM no la volia fer malgrat que tot estava preparat.

Aquests elements són suficients per acreditar que s'havia atorgat una data de firma al 11-05-2016 però que el Sr. CSM no va voler presentar-se, i que per tant se li ha d'imputar la manca d'escriptura de la compravenda a la qual es trobava obligat per haver el Sr. ECP exercitat el seu dret d'opció en el termini pactat i acceptat.

Dit d'una altra manera, qui ha originat l'incompliment és el Sr. CSM.

Quant al dipòsit notarial del ròssec del preu que el Sr. ECP va fer el 29-06-2016, no es pot treure del fet que no ve acompanyat de cap oferiment per refusar-li tot efecte. En efecte, el mateix constitueix la clara manifestació del optant de la seva voluntat de portar a bon terme l'escriptura de la compravenda i és només la manca de compareixença del promitent que ho va fer impossible, essent evident que si el Sr. ECP hagués retirat el seu dipòsit abans de la firma, el fracàs de la compravenda li hauria estat exclusivament imputable.

D'altra banda, és veritat que al moment de trencar-se les relacions entre les parts la part beneficiària va manifestar que volia presentar una demanda judicial i no ho va fer.

No obstant, això no impedia el promitent d'actuar per desbloquejar la situació.

El perjudici invocat degut a la pèrdua de lloguers li és imputable a ell únicament ja que per carta del 27-06-2016 va formalment donar el contracte per resol't, i no és veritat que no tenia cap altra opció ja que ell també podia prendre la iniciativa d'un plet sigui en desnonament, com ho ha fet ara sense que existeixi cap justificació al fet d'esperar tan de temps per fer-ho puix l'impagament invocat ha començat al maig del 2016, sigui per a que s'ordini l'escriptura doncs, com ja ho hem dit, no podia cabre dubte que el Sr. ECP havia optat per a exercitar el seu dret d'opció i que l'única etapa quedant era formalitzar-ho davant del notari.

Setè- En conclusió, el recurs no pot reeixir ja que és amb bon criteri que la Sra. Batlle ha seguit el procediment de la LAFU per jutjar de la demanda reconvençional, i ha decidit desestimar la demanda inicial però estimar la demanda reconvençional.

Vuitè.- La desestimació del recurs té com a conseqüència la imposició a la part recurrent de les costes generades pel seu recurs.

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 de la representació processal del Sr. CSM, en contra de la Sentència dictada pel Tribunal Unipersonal del Batlle en data 16-10-2019, que confirmem íntegrament.

Segon.- IMPOSAR al Sr. CSM, les costes generades pel seu recurs.

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.-