
[2025-66-RE](#)

Causa 2025-66-RE

(Loan Fité c/ Principat d'Andorra)

Número de registre 419-2025. Recurs d'empara

Aute del 9 de setembre del 2025

BOPA núm. 105, del 17 de setembre del 2025

En nom del Poble Andorrà;

El Tribunal Constitucional;

Atès l'escrit presentat i registrat al Tribunal Constitucional, el 17 de juliol del 2025, per la representació processal del Sr. Josep M. Loan Fité, mitjançant el qual interposa un recurs d'empara contra la sentència del 30 de juny del 2025, dictada per la Sala Penal del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració del dret a la jurisdicció, en els seus vessants dels drets a obtenir una decisió fonamentada en Dret i a la presumpció d'innocència, reconeguts a l'article 10 de la Constitució, i, atès que demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració dels drets esmentats i que es retrotreguin les actuacions al moment anterior a la resolució impugnada, per tal que la Sala Penal dicti una nova sentència on es corregeixin les infraccions denunciades;

Vista la Constitució, especialment els articles 10, 41.2, 98 c) i 102;

Vista la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, especialment el títol IV, capítols primer i sisè;

Escollat l'informe del magistrat ponent, Sr. Josep-D. Guàrdia Canela;

1. Antecedents processals davant les jurisdiccions ordinàries

1.1. El 19 de març del 2025, el Tribunal de Corts va condemnar el Sr. Josep M. Loan Fité com a autor responsable del delictes major d'estafa qualificada per un import superior a 6.000,00 €, concorrent la circumstància modificativa de la responsabilitat penal amb l'agreujant de reincidència, a la pena de 3 anys de presó condicional qualificada a l'abonament de la responsabilitat civil en un termini màxim de 4 anys (amb un termini de suspensió de la condemna de 4 anys), i el va condemnar també al pagament de les despeses processals, així com al pagament de la responsabilitat civil derivada del delictes en l'import total de 121.192,16 € als perjudicats.

1.2. La representació processal del Sr. Josep M. Loan Fité va formular un recurs d'apel·lació contra aquesta decisió, i, el 30 de juny del 2025, la Sala Penal del Tribunal Superior de Justícia va dictar un aute que decidia desestimar aquest recurs i que confirmava la resolució de la primera instància.

1.3. El 17 de juliol del 2025, la representació processal del Sr. Josep M. Loan Fité va interposar un recurs d'empara contra aquesta sentència dictada per la Sala Penal del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració del dret a la jurisdicció, en els seus vessants dels drets a obtenir una decisió fonamentada en Dret i a la presumpció d'innocència, reconeguts a l'article 10 de la Constitució.

2. Argumentació jurídica

2.1. Argumentació del recurrent

- El recurrent al·lega la vulneració del seu dret a la jurisdicció, en els seus vessants dels drets a obtenir una decisió fonamentada en Dret i a la presumpció d'innocència, reconeguts a l'article 10 de la Constitució.
- En primer lloc, retreu a la Sala Penal afirmar que el magatzem que havia venut no es podia vendre, ni escripturar, ja que atès que no tenia cap dret de pas amb la finca veïna era inapte per servir de magatzem. Per tant, la Sala Penal va arribar a la conclusió que havia enganyat als compradors amb ànim de lucre i, per tant, es tractava d'una estafa qualificada.
- No obstant això, posa en relleu que els compradors van estar en possessió de la finca des del 2014 fins al 2020 sense cap problema i la van poder utilitzar com a magatzem de vehicles; i tot i que el Comú de Sant Julià de Lòria va ordenar el tancament de la porta, aquesta segueix existint.
- Així mateix, afirma que existeix una servitud de pas, és a dir, l'existència de portes connectades per un vial fins a la via pública.
- Per tant, considera que hi havia una servitud aparent, pel signe exterior existent, i s'ha de presumir que l'adquirent coneixia la seva existència. I en aquest cas, no pot haver cap engany respecte de la servitud.
- Al·lega que quan es va produir la compravenda, reconeix que es va infringir la necessitat de demanar la llicència per l'obertura de la porta, però res més, perquè resulta evident que les plantes subterrànies d'un immoble poden tenir una destinació d'aparcament o de magatzem per vehicles i aquesta és la destinació que l'article 34.1 a) del Reglament de Construcció estableix.
- Segons el seu parer, ens trobem amb: 1) una compravenda d'una unitat immobiliària susceptible de ser venuda de forma independent si disposa d'una servitud de pas; 2) signes visibles, a simple vista, conforme existeix una servitud de pas per accedir a la unitat immobiliària (vial d'accés i porta); 3) la

presumpció legal (ordinació 59) que hi ha una servitud de pas en existir signes visibles de la mateixa; 4) la presumpció que els propietaris del terreny per on hi ha el vial accepten la servitud, doncs durant almenys 10 anys, des del 2014 fins al 2025, accepten la construcció del vial i l'obertura de la porta sense protesta, deixant exhaurir els terminis d'un any dels interdictes i realitzant evidents actes propis d'acceptació de la servitud; 5) la presumpció que existeix una servitud, perquè malgrat hi ha un expedient sancionador per no demanar llicència d'obres per obrir la porta i que el Comú demani que es tapiés la mateixa, la porta d'accés segueix existent a dia d'avui; i, 6) una activitat (situada en un soterrani, ja que l'entrada de l'edifici es fa per la part més alta) que les normes urbanístiques permeten.

- El recurrent manifesta que totes les qüestions relatives a l'engany i a la possibilitat de venda del local s'han centrat en si existia o no un accés independent (servitud de pas) i totes les dades a l'abast de la Sala Penal indicaven que la servitud existia i, a més, la presumpció legal a manca de més proves era que la servitud existia i, com es demostra davant d'aquest Tribunal, la servitud existeix i, a més, la servitud està reconeguda en la sentència dictada el 29 d'abril del 2008 en el marc del procediment 0026-1/2004 entre la societat Construccions Loan, SA i uns tercers referent a una transacció judicial de l'any 2001.

- En definitiva, considera que per haver infringit les presumpcions legals, és a dir, la llei i ignorar el conjunt de fets que indicaven que existia una servitud de pas constituïda, la sentència recorreguda en empara esdevé irraonable i no fonamentada en Dret (infringeix les presumpcions de l'ordinació 59).

- També retreu que no s'hagi citat a declarar cap dels antics propietaris del solar veí a l'edifici Pardina II i que davant d'uns fets que no casaven amb la inexistència d'una servitud de pas (passivitat dels propietaris, no execució d'un procediment sancionador, manteniment de la porta i el vial 5 anys després de retornar-se la possessió), la Sala Penal hagi ignorat la seva presumpció d'innocència.

- Per acabar, demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració dels drets esmentats i que es retrotreguin les actuacions al moment anterior a la resolució impugnada, per tal que la Sala Penal dicti una nova sentència on es corregeixin les infraccions denunciades.

2.2. Argumentació de la Sala Penal del Tribunal Superior de Justícia

- Després d'examinar els elements constitutius de l'estafa, la Sala Penal exposa que la primera condició és la de l'engany suficient i que es desprèn dels autes que el querellant i el processat tenien relació des de feia molts anys, circumstància que justifica una total confiança recíproca consolidada en el temps. A més, aquesta confiança estava reforçada, perquè no era la primera operació de compravenda immobiliària que ambdós portaven a terme.

- Per tant, i aprofitant-se d'aquesta confiança i del fet que el perjudicat estava buscant un lloc, o un magatzem, on poder dipositar els seus vehicles, el recurrent li va proposar el local litigiós, tot i saber perfectament que aquest local tan sols era un buit sanitari i que en cap cas podia ser venut, ni escripturat; i també sabia que el local no disposava d'accés des de l'exterior, sinó a través d'una porta que havia fet la seva constructora mateixa i que, segons el cap del Departament d'Obres Públiques i Urbanisme del Comú de Sant Julià de Lòria, no es podia fer, ja que es tractava d'una paret mitgera, sense l'autorització de la propietat veïna, la qual no es podia obrir de cap manera. El Cap del Departament esmentat va declarar i precisar que, quan el recurrent va demanar la llicència al Comú, no constava cap obertura en aquell edifici, i que per aquest fet el Comú va incoar contra ell un expedient sancionador a conseqüència del qual es va resoldre que aquest havia de tancar i tapiar la porta o l'obertura, donat que aquesta obertura s'havia fet sense cap permís.

- Per suggerir més confiança, el recurrent va pagar ell mateix l'impost sobre les transmissions patrimonials (ITP): va pagar ell directament al Govern l'import total de 2.600,00 € per aquest concepte, el 16 de desembre del 2014, és a dir, el dia anterior a anar a la Notaria.

- El querellant confirma que ell no era conscient que estava comprant un buit sanitari, l'actuació del venedor va ser en tot moment precipitada i es va amagar als compradors les característiques essencials del local, fent-los creure que es tractava d'un recinte legalitzat i en acord amb la normativa urbanística.

- Considera que si bé és cert que la legalitat urbanística no és competència de la jurisdicció penal, constata que la sentència recorreguda es fonamenta únicament en informes tècnics, com el del cap del Departament d'Obres Públiques i Urbanisme del Comú de Sant Julià de Lòria, sense substituir la seva interpretació a la d'aquells informes, sinó utilitzant-los objectivament com a elements de fet.

- I, pel que fa a la prova sobre el dret de pas del querellant, exposa que durant tots els anys que va durar la instrucció, aquest no va aportar cap element o prova en aquest sentit per contradir l'acusació i establir que era de bona fe en el moment de la subscripció de la transacció, pensant que es podia perfectament legalitzar el local. Per tant, no pot al·legar posteriorment a la sentència que va recordar, després de ser celebrada la vista oral, on podia expressar-se de manera totalment contradictòria, que es recorda ara que el veí li hauria atorgat un dret de pas per accedir al local i que, per tant, no hi ha engany i, doncs, no hi ha delicte, donat que hagués pogut legalitzar el local.

- Seguidament, constata que la segona condició, el perjudici en el patrimoni de qui realitza l'acte de disposició, per un valor superior a 6.000,00 €, és patent; així com la tercera condició: el nexa causal directe entre l'engany provocat i el perjudici patrimonial. És evident que el comprador cercava un magatzem per dipositar vehicles amb un accés adequat, no un buit sanitari.

- Finalment, pel que fa a l'ànim de lucre, com a element moral de l'injust, la Sala Penal manifesta que dels autes es desprèn que en el moment de la transacció, l'empresa constructora anava malament en direcció d'una fallida i el querellat necessitava diners urgentment i, amb precipitació va demanar de forma anticipada al querellant les quantitats de 65.000,00 € i de 40.000,00 € en efectiu, més altres 10.000,00 € al mes de gener següent.

- La Sala Penal conclou que es tracta d'un cas típic de dol per retenció d'informacions i maniobres fraudulent, provocant un vici de consentiment, però també constitutiu penalment d'una estafa a través d'un engany suficient, provocant un desplaçament patrimonial, tal com ha justificat àmpliament la sentència recorreguda.

- Per aquests motius, confirma la decisió del Tribunal de Corts i la pena adoptada.

3. Fonaments jurídics del Tribunal Constitucional

3.1. El supòsit de fet que és a la base d'aquesta causa es troba realment en la frontera entre una qüestió civil i una qüestió penal. En efecte, com manifesta el considerant primer de la sentència del Tribunal de Corts, resta acreditat que el recurrent i almenys un dels querellants "*es coneixien des de feia molts anys*". L'11 de desembre del 2014 els dos querellants, d'una banda, i l'aquí recurrent, d'altra banda, van perfeccionar un titulat "*Contracte privat de promesa de compra-venda*", mitjançant el qual els primers adquirien un magatzem situat a Aixirivall, propietat del segon, per un preu que en el document esmentat es va fixar en 65.000,00 €, però que finalment (document del 19 de gener del 2015) va ser de 115.000,00 €, sense que resulti clar si tota la quantitat va ser lliurada o una part consistia en l'obertura d'un crèdit per part del querellant per a eventuais reparacions de vehicles de l'empresa constructora de la qual era titular el recurrent. En una data posterior que no queda ben determinada (però que sembla concretar-se en el 17 de desembre del 2014), el venedor i els compradors van comparèixer en una Notaria per formalitzar la corresponent escriptura pública, la qual no va poder ser atorgada i va ser substituïda per una "*Acta de protocol·lització notarial*". El següent fet rellevant consisteix en la presentació d'una querella, l'1 de juliol del 2016, que és aquella

que ha donat lloc a totes les actuacions davant la jurisdicció ordinària. Sembla acreditat, a més, que els compradors van gaudir de la possessió de la finca fins a l'any 2020, en què la van lliurar a la saig en mèrits de les competències d'aquesta en la fallida de l'empresa Construccions Loan, SA, però sense que mai haguessin pogut obtenir la plena propietat de la finca en qüestió.

3.2. No hi ha dubte, a la llum dels fets consignats en el fonament jurídic anterior, que hi va haver un clar incompliment contractual per part del recurrent. El problema resideix en determinar si aquesta infracció del contracte va ser, o no va ser, constitutiva de delictes. La jurisprudència i la doctrina s'han pronunciat de manera molt clara sobre aquesta qüestió. S'ha insistit en el fet que la diferència entre l'incompliment contractual i el delictes d'estafa resideix principalment en la intenció de l'autor, la naturalesa de l'acte, l'instant temporal de l'incompliment i la bona o la mala fe de l'incomplidor. En una ajustada síntesi es diu que hi ha estafa sempre i només quan el desplaçament patrimonial es produeix a causa d'un engany. Així les coses és indubtable que el discerniment i la valoració de la conducta de l'incomplidor, així com la selecció, la interpretació i l'aplicació de la norma oportuna corresponen estrictament a la jurisdicció ordinària. Aquest Tribunal Constitucional ho ha proclamat en nombroses resolucions que, per sobradament conegudes, no és necessari reproduir. No es pot convertir en una darrera instància d'una controvèrsia jurídica que pertany a l'àmbit de la jurisdicció ordinària. Al Tribunal Constitucional, com a intèrpret suprem de la Constitució (article 95), li correspon exclusivament el coneixement i la decisió dels temes de naturalesa constitucional. Certament, ha de vetllar per tal que, en mèrits del dret fonamental a la jurisdicció, els conflictes judicials siguin resolts mitjançant decisions fonamentades en Dret, però la seva competència no pot anar més enllà ni envair l'àmbit de la jurisdicció ordinària.

3.3. La denúncia de vulneració del dret fonamental a la jurisdicció al·legada pel que fa a la necessària fonamentació en Dret de la resolució recorreguda, exigeix pronunciar-se sobre si aquesta està suficientment motivada i si les seves conclusions es poden considerar il·lògiques, arbitràries o absurdes. En aquest cas, tant la sentència de la Sala Penal del Tribunal Superior de Justícia, com la del Tribunal de Corts contenen una motivació detallada i completa, sense que sigui exigible que donin resposta a totes i cadascunes de les al·legacions de les parts. En efecte, especialment, en el seu considerant primer, la sentència de la Sala Penal exposa els elements constitutius del delictes d'estafa: a) l'engany; b) el desplaçament patrimonial; i, c) el nexes causal. I en els considerants posteriors analitza l'existència de l'engany, el perjudici patrimonial i la relació de causalitat entre ells. D'altra banda, les seves conclusions enllacen amb els criteris jurisprudencials i doctrinals expressats i de cap manera poden ser titllades de contràries a la lògica, ni poden ser qualificades d'imparcials o d'absurdes. En una altra línia d'argumentació, al fonament de dret tercer de l'escrit del recurs, s'al·lega la infracció de l'article 88 de la Constitució en relació amb el valor de la cosa jutjada. No efectua, però, cap desenvolupament d'aquesta suposada infracció que entenem referida a la sentència de la Batllia -Secció Civil- del 29 d'abril del 2008 que no presenta les identitats que exigeix la *res iudicata*. Les infraccions denunciades presenten, doncs, una falta manifesta de contingut constitucional i de conformitat amb l'article 37 de la Llei qualificada d'aquest Tribunal, la sol·licitud d'empara ha de ser inadmesa a tràmit.

3.4. Tampoc resulta procedent acceptar que s'hagi vulnerat el dret a la presumpció d'innocència. Aquest dret fonamental és reconegut i proclamat a l'article 10.2 de la Constitució i a l'article 6.2 del

Conveni per a la salvaguarda dels drets humans i de les llibertats fonamentals que el descriu així: "*Hom presumeix innocent tota persona acusada d'una infracció fins que la seva culpabilitat hagi estat legalment establerta*". Opera tant en la seva dimensió extraprocessal, com en la processal i en aquesta precisament abans de dictar-se la sentència definitiva en l'ordre judicial ordinari i sens perjudici que pugui ser excepcionalment reconeguda en un moment posterior per mitjà d'altres recursos, i entre ells el d'empara. Quan la resolució judicial ha esdevingut ferma si aquesta no vulnera el dret a la jurisdicció o a altres drets fonamentals, la decisió judicial s'imposa i deixa sense efecte la presumpció d'innocència. Per tant, les consideracions efectuades en els fonaments jurídics anteriors porten a no admetre el recurs d'empara també per aquesta causa.

Per tot això que s'ha exposat,

El Tribunal Constitucional del Principat d'Andorra,

Decideix:

1. No admetre a tràmit el recurs d'empara 2025-66-RE interposat per la representació processal del Sr. Josep M. Loan Fité contra la sentència del 30 de juny del 2025, dictada per la Sala Penal del Tribunal Superior de Justícia.
2. Notificar aquest aute a la representació processal del recurrent, al Tribunal de Corts, a la Sala Penal del Tribunal Superior de Justícia i al Ministeri Fiscal.
3. Publicar aquest aute, d'acord amb allò que disposa l'article 5 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Acordat a Andorra la Vella, el 9 de setembre del 2025.

Joan Manel Abril Campoy
President

Pere Pastor Vilanova
Vicepresident

Josep-D. Guàrdia Canela
Magistrat

Jean-Yves Caullet
Magistrat