

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 27 de març del 2018

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. Jaume TOR PORTA i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En data 22-2-2017, el Sr. J.A.G., formulà demanda en reclamació de quantitat pel procediment civil de mínima quantia, contra la Comunitat de Propietaris del Conjunt Residencial X, dels Blocs A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2 i B3, sol·licitant es dictés Sentència condemnant aquesta darrera a satisfer la suma de 862,13.- € augmentada dels interessos legals corresponents; juntament amb les costes judicials que es puguin ocasionar, inclosos els honoraris d'advocat i procurador.

II.- En data 8-3-2017, la representació processal de la Comunitat de Propietaris del Conjunt Residencial X, contestà a la demanda amb oposició a aquesta, sol·licitant es dictés Sentència desestimant-la i imposant a l'adversa

el pagament de les costes ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador.

III.- Obert el judici a proves es practicaren els mitjans de prova proposats pels litigants.

IV.- En data 5-4-2017 es dictava Sentència per l'Hble. Sr. Batlle que estimava la concurrència de manca de legitimació passiva en la comunitat demandada, desestimant íntegrament les pretensions del Sr. J.A.G.

V.- Per Sentència d'aquesta Sala de data 24-10-2017, s'estimava el recurs d'apel·lació interposat pel Sr. J.A.G., revocant-se íntegrament la sentència d'instància anterior, desestimant l'excepció de manca de legitimació passiva formulada per la defenent i s'ordenava el retorn de les actuacions a l'Hble. Batlle per tal de que entri en el fons del litigi, sense fer especial pronunciament pel que fa a les costes d'aquesta alçada.

VI.- Per Sentència de data 8-11-2017, l'Hble. Batlle ha dictat nova Sentència amb la següent part decisòria:

"DECIDEIX: que en estimar íntegrament la demanda principal formulada pel Sr. J.A.G. contra la Comunitat de Propietaris Residencial X, Blocs A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2 i B3, ha de condemnar i condemna a la darrera a pagar al primer la suma global de vuit-cents seixanta-dos euros amb tretze cèntims (862,13.- EUROS), augmentada dels interessos legals produïts d'ençà el dia vuit de març d'enguany i fins que sigui íntegrament satisfeta, amb condemna en costes processals d'aquesta instància segons s'ha raonat en el II.- Considerant".

VII.- Contra l'esmentada Resolució, la representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS RESIDENCIAL X interposava recurs d'apel·lació tot i sol·licitant a través de l'escrit de conclusions amb data registre 17-1-2018 es dictés Sentència revocant la primera, i acordant amb caire principal el retorn de les actuacions a l'Hble. Batlle per a que es pronunciï sobre la manca de legitimació al·legada, subsidiàriament desestimant-se la demanda i encara més subsidiàriament fixant els honoraris

del demandant en la quantitat que s'estimés correcte, sense però que aquests poguessin excedir la suma de 397,10.- €, el tot deixant sense efecte la condemna en costes.

VIII.- Per escrit de data 8-2-2018, el Sr. J.A.G. s'oposa al recurs interposat de contrari interessant la seva íntegre desestimació, amb imposició en costes a la part recurrent, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Jaume TOR PORTA

FONAMENTS DE DRET

I.- La part recurrent fonamenta el seu recurs en els greuges següents:

En primer lloc avança que la Sentència recorreguda incorre en incongruència omissiva a partir del moment en que no es pronuncia sobre la manca de legitimació passiva que en l'escrit de contesta s'havia plantejat. Referia així que en la primera Sentència que es va dictar, acollia la manca de legitimació passiva per raó d'una irregularitat formal relativa al nom de la comunitat quan aquesta però havia admès expressament la seva legitimació. Ara no obstant, la Sentència recorreguda ometia pronunciar-se al respecte de l'excepció de manca de legitimació passiva que es plantejava i a través de la qual es sostenia que el president de la comunitat de propietaris (Sr. A.C.) no tenia facultats de contractar per compte d'aquesta en atenció a les previsions dels articles 19, 23, 30 i concordants de la Llei 12/2004 de Propietat Horitzontal en correspondre aquesta facultat a la junta de propietaris en exclusiva.

La irregularitat denunciada per la representació processal de la comunitat de propietaris és palmària. En efecte, en el seu escrit de contesta a la demanda invocava la manca de legitimació passiva de la seva

representada amb fonament al mateix aparell argumental que avança en el seu escrit de conclusions al recurs, sense que les mateixes resultessin examinades ni en la Sentència de 5-4-2017 ni tampoc en aquella que avui es recorre.

En aquest context, la incongruència omissiva que es denuncia és clara i sols pot ser constatada. No obstant, aquesta irregularitat pot ser eficaçment esmenada en aquesta alçada sense que produeixi cap mena d'indefensió per a les parts litigants ni que s'alteri el principi d'igualtat entre elles atès que en definitiva les mateixes han pogut articular tots els mitjans de defensa que han pogut tenir per convenient al respecte de les indicacions de la Comunitat.

Realitzada l'anterior precisió, és cert que la junta de propietaris esdevé l'òrgan màxim de govern de la comunitat de propietaris disposant de tot aquell conjunt d'atribucions que l'article 23 de la Llei de Propietat Horitzontal preveu. No obstant, no es pot perdre de perspectiva que el Sr. A.C. era a la data en què intervenien els fets d'autes, el president de la Comunitat i que en mèrits de l'article 19 de la Llei *"El President exerceix la representació de la comunitat, en judici i fora d'aquest àmbit, en tots els assumptes que l'afectin (...) "*. En aquesta eventualitat, el Sr. J.A.G., va tenir relacions amb la persona que era el representant legal de la comunitat, de tal manera que els principis de seguretat jurídica i protecció a tercers de bona fe imposen que les eventuais vicissituds internes en el funcionament de la comunitat no el puguin perjudicar.

En conseqüència l'excepció de manca de legitimació passiva que era oposada per la comunitat defenent en el seu escrit de contesta a la demanda ha de ser rebutjada.

II.- En segon terme, sustenta la recurrent que la Sentència recorreguda incorria en error en l'apreciació de la prova. En aquest sentit, referia que la prova es limitava a la documental aportada per les parts de la

qual en resultava que el demandant no havia fet altre cosa que rebre els correus electrònics que el Sr. D.F. li envià el 4-2-2014 i imprimir-los. Afegia que la Sentència també considerava acreditat que s'havien lliurat al Sr. J.A.G. les memòries i els plànols però això no era cert. En aquest sentit sostenia que el propi demandant incorria en contradicció doncs d'una part afirmava que hauria rebut la indicada documentació a principis del 2014 i d'altra aportava un document de recollida de la mateixa de data 28-7-2014 per part d'una persona anomenada F.J. que desconeixien qui era. Alhora considerava que tampoc resultava congruent que el Sr. A.C. no contestés els correus electrònics de 10 i 20 de març i malgrat tot i passats 5 mesos es fes entrega de plànols i memòries que per cert no s'havien incorporat al procés. S'indica també que la Sentència d'instància posava a càrrec de la comunitat la càrrega probatòria de fets negatius a partir del moment en que afirmava que no s'havia desvirtuat que el demandant realitzés una visita d'obra el 11-3-2014. En tot cas insistia en què l'únic encàrrec que l'actor va rebre consistia en l'elaboració d'un pressupost i que en tot cas, l'actor en cap moment acreditava haver realitzat cap tipus de feina efectiva de tal manera que la reclamació que realitzava i que la Sentència d'instància reconeixia mancava de tot fonament.

La reclamació que el Sr. J.A.G. articula es recolza en la factura B-0048/14 de 31-8-2014. En aquesta s'indica que el treball realitzat consisteix en l'anàlisi i estudi de les factures generades per D, SL, concretament l'apartat de designació de la factura s'indica *"honoraris corresponents als treballs realitzats al conjunt residencial X, segons comanda del Sr. A.C., consistent en l'anàlisi i estudi de les factures generades per U, SL. Visites a l'obra primer amb el Sr. A.C. i després a nivell personal. Comanda prèvia reunió a fusteries E i Fusteria F i pintura: G amb la corresponent recollida d'ofertes. Els treballs no s'han acabat degut a la necessitat del client. Total d'honoraris fins la data (abans impostos) 825.- €"*. A partir del moment en que la representació processal de la comunitat de propietaris defenent negava haver encarregat a la part demandant la realització de cap comès sinó que únicament se li havia demanat de realitzar un pressupost per determinar el cost que tindria la realització d'un informe pericial en el marc del procediment judicial que la

mercantil U, SL havia interposat, era el Sr. J.A.G. qui ostentava la càrrega probatòria de que la factura que ara reclama s'ajustava a l'encàrrec que li havia estat realitzat en mèrits dels aforismes (*"ei incumbit probatio qui dicit non qui negat"* -D.22-3.2- o *"onus probandi incumbit ei qui dicit"* -Codi 4-18,23: 1).

En el supòsit que s'examina en cap moment intervenia entre les parts cap document escrit que confirmés la realitat de l'encàrrec que el Sr. J.A.G. invoca. En aquesta eventualitat s'ha de recórrer al conjunt d'elements figurant en les actuacions per tal de determinar si aquests, valorats de conformitat amb el paràmetre de la sana crítica, permeten assolir la conclusió continguda en la Sentència recorreguda.

El Sr. J.A.G. incorpora còpia del correu electrònic tramés per l'administradora de la comunitat el 4-2-2014 en el qual s'adjunten les factures de la societat U, SL en format pdf (folis 11 a 113), diferents fotografies d'elements comunitaris (façanes, aparcaments, folis 114 a 126) i finalment un document en que s'indica que es retornen les memòries i plànols dels diferents blocs de la comunitat demandada al Sr. F.J. que actuaria per compte del Sr. A.C. (foli 5).

El fet de que l'arquitecte disposés de tota aquesta documentació sols es pot entendre des de la perspectiva que l'encàrrec professional havia estat perfeccionat altrament cap sentit tindria, que l'arquitecte per una mera realització d'un pressupost requerís de les factures, plànols i memòries constructives.

Malgrat el que acaba de ser exposat, la comunitat de propietaris sosté que l'arquitecte no va realitzar cap tipus d'activitat (fet tercer in fine de l'escrit de contesta, foli 277) i aquesta indicació es reproduïda en el seu recurs (conclusió tercera, b.4, folis 18 i 19). Amb independència de la qualificació jurídica del contracte unint a les parts és evident que l'estimació de la demanda requeria que l'arquitecte realitzés la prestació per la qual se l'havia

contractat. I en autes dels diferents mitjans de prova practicats en cap moment resulta acreditat que el Sr. J.A.G. desplegués cap tipus d'activitat professional.

En aquest sentit, resulta ser especialment rellevant aquell correu electrònic que el Sr. J.A.G. lliurà a la comunitat defenent el 10-7-2015 en que s'adjunta un document resum explicatiu de les tasques realitzades per part seva (foli 8 i ss). En aquest es precisa que l'arquitecte hauria realitzat diferents vistes a l'obra tant sol, com acompanyat de fusteria F i fusteria E per tal de que aquests fessin ofertes de treballs similars als facturats per comparar preus. Posteriorment hauria analitzat les factures, les hauria desglossat per blocs i per treballs similars, hauria preparat plànols llegendes i els hauria entregat. També indicava que Fusterias F hauria entregat un pressupost el 17 de març i E el 24 de març. Malgrat aquestes afirmacions, en les actuacions no figura cap dels indicats plànols, ni còpia dels pressupostos realitzats pels industrials esmentats així com tampoc resulta en cap moment acreditat que aquests s'haguessin desplaçat a l'obra amb l'arquitecte demandant. Quant a la tasca d'ordenació i desglossament de les factures d'U, SL que indica haver realitzat aquesta activitat tampoc es troba justificada en el procediment: si s'examina la documental que el mateix incorpora s'observa com en definitiva s'han incorporat les factures en el mateix format en que li van ser facilitades per l'administradora de la comunitat, adjuntant-se fins i tot els set correus electrònics tramesos en que la documentació va tenir que ser fragmentada per raó del seu volum (cfr. folis 11, 32, 54, 67, 79, 94, 105).

La sola activitat que podria haver estat realitzada pel demandant consisteix en les fotografies que incorpora en la demanda. En efecte, el fet de que les mateixes hagin estat aportades per aquest sense que la comunitat hagi pogut facilitar el suport base a través del qual les mateixes haurien estat cedides al demandant, porta a presumir que va ser el Sr. J.A.G. qui les va realitzar. No obstant, no pot discutir-se que la tasca corresponen a la realització de les esmentades fotografies (47 en total) no

pot tenir cap mena de relació amb l'import que l'agent pretén facturar a la demandada (862,13.-€), ni amb el comès professional que a un arquitecte es pot demanar, amb la circumstància afegida que tampoc existeix cap element que permeti determinar-ne el seu cost.

En aquest context, s'ha de considerar que en no acreditar-se oportunament per part de l'actor haver el desenvolupament del comès professional amb fonament al qual ara reclama, la comunitat de propietaris podia legítimament negar-se a complir la seva obligació de pagament (Decretals 6, 5, 75 "exceptio inadimpleti contractus").

III.- Per tot l'exposat, escaurà estimar el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la comunitat de propietaris del conjunt residencial X contra la Sentència de data 8-11-2017 la qual es revoca íntegrament disposant la desestimació de la demanda articulada pel Sr. J.A.G. tot i absolent la recurrent de les pretensions que la part recorreguda articulava.

El triomf de la primera pretensió subsidiària comporta que hagi decaigut la necessitat d'examinar els restants greuges que el recurrent plantejava.

IV.- En mèrits del principi del venciment objectiu, les costes d'instància han de ser imposades a la part vençuda, amb exclusió però dels honoraris d'advocat i de procurador per no ser preceptiva la intervenció dels esmentats professionals del Dret en un procediment de mínima quantia (art. 97 de la Llei Qualificada de la Justícia).

En atenció a l'èxit del recurs no ha de fer-se pronunciament en les costes ocasionades en aquesta alçada.

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 el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DEL CONJUNT RESIDENCIAL X contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 8-11-2017 disposant la íntegra desestimació de la demanda articulada pel Sr. J.A.G. amb absolució de la comunitat demandada de les pretensions que al seu respecte s'articulaven amb imposició a la part demandant de les costes ocasionades en primera instància, exclosos però honoraris d'advocat i de procurador.

I sense fer especial pronunciament de les costes ocasionades en aquesta alçada.

Així per aquesta nostra resolució, de la qual en serà tramés testimoni a l'Hble. Presidenta de la Batllia, per al seu coneixement i als efectes escaients, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-