

# **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 29 de maig 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. Vincent ANIÈRE i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

## **ANTECEDENTS DE FET**

I.- Prèvia petició de citació a judici, en data 29 de novembre del 2010 la representació processal de la societat Construccions A S.L. interposava demanda contra la mercantil B S.A. sol·licitant que es dictés Sentència condemnant a aquesta darrera a satisfer al seu representat la suma de 9.680,73.- €, més els interessos legals que s'anessin meritant des de la data de contesta a la demanda i fins el seu total pagament i a satisfer la totalitat de les despeses processals inclosos els honoraris d'advocat i de procurador.

II.- El dia 7 de gener del 2011, la representació processal de la societat defenent formulava incident de crida en garantia, que va ser rebutjat per Aute de 22 de febrer del 2011, prèvia audiència de la contrapart.

III.- En data 28 de març del 2011, la representació processal de la societat defenent contestava la demanda articulada plantejant amb caire previ l'excepció de manca de legitimació passiva i interessant la seva estimació, desestimant alhora la demanda formulada contra la seva mandant i imposant a l'actora les costes ocasionades pel procediment. Subsidiàriament, indicava que la suma a satisfer per la seva representada hauria de ser fixada en període d'execució de Sentència a la vista de l'informe pericial que es podria demanar, condemnant en aquest cas a la part demandant al pagament de les costes del present procediment, incloent els honoraris d'advocat i de procurador.

IV.- La Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 20 de novembre del 2017 va decidir:

*“Desestimar l'excepció de manca de legitimació passiva oposada per la societat “B, S.A.” a la demanda interposada per “Construccions A, S.L.” i estimar la demanda articulada per la societat “Construccions A, S.L.”, condemnant-se la societat “B S.A.” a satisfer-li la suma de 6.673,74.- € i la Comunitat de propietaris de la “Urbanització C” altres 3.006,99.- €, els esmentats imports han de ser incrementats dels interessos legals comptadors des de la data de contesta a la demanda 5-10-2015 i fins la data del seu total pagament.*

*Pel que es refereix a les costes ocasionades a la part demandant aquestes han de ser imposades a la societat B, sa i a la Comunitat de Propietaris de la Urbanització C en una proporció del 69% la primera i 31 % la segona.*

*Pel que es refereix a les costes d'E, si no escau efectuar especial pronunciament al seu respecte.”*

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la societat “B S.A.” i, en virtut dels arguments que

exposa en les seves conclusions, demana la seva revocació, estimant l'excepció de manca de legitimació passiva plantejada per la seva mandant i desestimant la demanda formulada contra ella, tot imposant a l'adversa les costes d'ambdues instàncies. Subsidiàriament argumenta que, en cas que no fos estimada la citada excepció, qui ha de respondre del pagament de la factura de "Construccions A S.L." és la Comunitat de Propietaris de la C i, més subsidiàriament encara, si es considerés que la seva mandant també ha de respondre del cost de les obres, que es fixés aquest en la suma de 6.013,98 euros, a pagar conjuntament amb la Comunitat de Propietaris, ja que la seva mandant mai va demanar treballs de millora del conducte de subministrament d'aigua al seu xalet. Finalment, la recurrent s'oposa igualment a que li siguin imposades les costes del procediment, atesa la confusió creada per la part agent, raó per la qual és a ella a qui cal imposar les citades costes i, en cas que s'estimés que la seva mandant s'ha de fer càrrec del seu pagament, que s'estableixi que les ha de pagar juntament amb la Comunitat de Propietaris en un 50% cada una d'elles.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI

## FONAMENTS DE DRET

I.- No és objecte de debat en les presents actuacions que en data 2 de març del 2010 es va produir un sinistre que va deixar sense aigua el xalet D2 de la Urbanització "C", situada a la carretera del T a la Parròquia de Canillo, propietat de la societat "B S.A.". Tampoc es discuteix que la distribució d'aigua fins l'habitatge es feia a través d'un tub de polietilè que transcorria de forma subterrània per una rasa i des d'una arqueta situada en la zona d'accés a l'aparcament dels habitatges, entre els xalets D1 i D2 i en una zona comunitària, ni que la causa de la paralització del subministrament d'aigua va ser, segons els Srs. G.M.R., perit de la companyia "G S.A." que assegurava el

xalet propietat de “B S.A.”, i X.O.R., perit nomenat per l’Hble. Batlle, l’esclafament del tub per una pedra que reomplia la rasa del tram a on estava situada l’escomesa d’aigua del dit xalet, degut a l’assentament del terreny i la pressió pel pas de vehicles per sobre de la rasa (folis 56 i 196).

Ressurt de les actuacions que l’empresa que va realitzar els treballs destinats a reiniciar el subministrament d’aigua al xalet del defenent va ser “Construccions A S.L.”, raó per la qual aquesta societat va presentar una factura per import de 9.680,73 euros (foli 64), però, com posa de relleu el perit judicial al foli 200, els treballs necessaris per la reparació de l’avaria van tenir un cost de 6.013,98 euros, mentre que els restants 3.666,75 euros resultaven de la millora efectuada en la instal·lació per tal que el sinistre no es pogués tornar a produir.

II.- En aquestes circumstàncies, la representació processal de la societat “Construccions A S.L.” va formular la demanda que dóna origen al present procediment contra la societat “B SAU”, aquesta va plantejar l’excepció de manca de legitimació passiva i l’Aute de data 5 de febrer del 2015 la va desestimar i va estimar d’ofici la concurrència d’una manca de litisconsorci passiu necessari, cridant a judici a la “Comunitat de Propietaris de la Urbanització C”, així com a la societat “E”, administradora de la Comunitat i retrotraient les actuacions fins el tràmit anterior a la contesta a la demanda. Les defenents van contestar a la demanda oposant-se a la mateixa, aquestes darreres afirmant que era la societat propietària de l’habitatge qui havia de respondre del cost de les obres i la societat “B” argumentant que la sola legitimació corresponia a la Comunitat de Propietaris, o als seu administrador i la Sentència objecte del present recurs va estimar la demanda, condemnant a la societat “B S.A.” a abonar a la societat “Construccions A S.L.” l’import de 6.673,74 euros, corresponent a la meitat del cost de reparació de la canonada i tot el cost de la millora efectuada, i a la “Comunitat de Propietaris de la Urbanització C” a satisfer altres 3.006,99 euros, que es referia a la meitat del cost de reparació de la canonada, imposant a les dues les costes de la

instància en una proporció de 69% a la primera i 31% la segona i contra aquesta decisió s'alça la representació processal de la societat "B S.A."

III.- Com a primer motiu del seu recurs, argumenta la recurrent que no pot ser de cap de les maneres condemnada a abonar cap suma a la societat agent en quan ella mai li va demanar res, ni resta obligada a la reparació d'elements comunitaris.

Per tal de donar resposta al primer dels citats arguments de la recurrent, cal posar de relleu que el Sr. A.A.G., administrador de la Comunitat de Propietaris de la urbanització "C", manifesta al respondre a les preguntes que se li formulen que la propietat del xalet li va demanar que contractés els serveis d'una empresa per reparar l'avaria que patien, ja que el lampista que ells coneixien no ho podia resoldre (foli 172 en relació al 169) i cal entendre que quan el Sr. A.A.G. va encarregar l'obra no ho va fer en nom propi, sinó com administrador i gestor dels interessos de la Comunitat i actuant en nom del propietari d'una de les unitats immobiliàries que formaven la mateixa, en aquest cas en el dels propietaris del xalet que van detectar la manca de subministrament d'aigua que patien. En el mateix sentit, es pronuncia el Sr. J.M.N.D., representant legal de la societat "Construccions A S.L." (foli 389 en relació al 364), que afegeix que ell mateix va parlar amb els responsables de "B" que insistien en què es resolgués el problema, ja que els seus fills volien anar-hi a passar uns dies, de tal manera que, encara que ho encarregués la persona que gestionava els interessos de la Comunitat, aquesta ho va fer en nom dels propietaris del xalet afectat i, en qualsevol cas, del cost de l'actuació de l'agent se'n havia de fer càrrec la persona, o entitat titular de la canonada avariada que va resultar beneficiada per l'actuació de l'agent que, per tant, havia de respondre del cost de la mateixa, en virtut d'allò que disposa el Digest 43,18,2 in fine.

IV.- Per aquesta raó, el nucli del present litigi consisteix en esbrinar si la canonada que va resultar aixafada era privativa del recurrent, o comunitària i,

en aquest sentit, cal tenir en compte que, com destaca el perit judicial en el seu informe (foli 193 i ss), la manca de subministrament d'aigua potable a l'habitatge propietat de la recurrent fou conseqüència de l'aixafament del tub de l'escomesa que circulava de forma paral·lela a la xarxa de clavegueram, trobant-se l'arqueta de registre a una certa distància del lloc a on es trobava el xalet (foli 203) i cal entendre que la paraula "escomesa", com el terme "embrancada", que utilitzen els Estatuts de la Comunitat, es refereixen a un accés, o connexió amb una xarxa principal, en aquest cas la comunitària a través de l'arqueta corresponent i, d'acord amb els articles 10 i 14 dels Estatuts de la Comunitat (foli 365), tindrien la consideració de despeses particulars les "d'embrancament dels serveis de cada parcel·la amb els generals i les de construcció manteniment i reparació de les derivacions particulars de les conduccions i instal·lacions generals", de tal manera que la reparació va recaure sobre un element privatiu, per molt que els tubs transcorrin per sota d'una zona comunitària i sense que sigui rellevant quina era l'opinió de l'administrador de la Comunitat, ni a nom de qui anava la factura primitiva que va emetre la societat que fa efectuar la reparació.

V.- La Sentència objecte del present recurs considera encertadament que l'import de 6.013,98 euros, referits al valor de reparació de la canonada, haurà de ser assumit per meitats entre la recurrent i la Comunitat de Propietaris, la primera perquè la seva reparació beneficia a la societat "B S.A.", que és la seva propietària i que s'ha de fer càrrec del seu manteniment i de les conseqüències de l'assentament del terreny a la rasa per on transcorre el tub de subministrament i la segona perquè el pas de vehicles per sobre de la rasa a on es troba la canonada va ajudar a que es malmetés la canonada. No obstant, la Sentència d'instància considera que del cost de millora de la instal·lació n'ha de respondre exclusivament la recurrent i contra aquesta decisió s'alça la representació processal de "B S.A." argumentant que ella no va demanar cap millora de la instal·lació i que, per tant, no s'ha de fer càrrec de la mateixa i aquest motiu del recurs s'ha d'estimar parcialment

En efecte, per la mateixa raó que la recurrent s'ha de fer càrrec en un 50% del cost de reparació de la canonada, s'ha de fer càrrec igualment per meitat de l'import necessari per la millora de la instal·lació, ja que és responsable del seu manteniment i aquest no seria correcte si no es protegís adequadament la canonada de subministrament d'aigua al xalet de la seva propietat, perquè, en cas de no portar-se a terme l'obra precisa per protegir l'escomesa, el sinistre presumiblement es tornaria a produir, provocant perjudicis tant a ella mateixa, com a la Comunitat que, com a mínim, es veuria privada de l'accés al pàrquing mentre duressin les obres i s'hauria de fer càrrec de la meitat del cost de reparació, com ha succeït en el cas present . D'altra banda, del cost de la millora de la instal·lació també se'n ha de fer càrrec per meitat la Comunitat de Propietaris, ja que el pas de vehicles de la mateixa per sobre de la rasa a on es troba l'escomesa exigeix una protecció superior de la mateixa que la que es requeriria si no hi passessin vehicles per sobre.

VI.- La recurrent s'oposa igualment a la condemna en costes que li imposa la Sentència objecte del present recurs, entenent que la confusió que la justifica no l'ha produït ella, sinó la resta dels intervinents. No obstant, atès que la demanda s'ha estimat íntegrament, les costes de la instància les han d'assumir la societat "B S.A." i la Comunitat de Propietaris de la Urbanització del C per parts iguals, en quan considerem que la responsabilitat del sinistre correspon a les dues en el mateix percentatge i la confusió que en un principi va existir no se li pot imputar a cap de les parts intervinents, sinó que és conseqüència de la dificultat que va existir en un primer moment per establir qui s'havia de fer càrrec del cost de les obres.

VII.- En estimar-se parcialment el recurs no procedeix fer especial pronunciament pel que fa a les costes d'aquesta alçada, de conformitat amb la facultat que atorga als Tribunals el capítol X de la Novel·la 82.

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

REVOCAR PARCIALMENT la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 20 de novembre del 2017 en quan condemnem a la societat "B S.A." i a la "Comunitat de Propietaris de la Urbanització C" a satisfer per meitat a la societat "Construccions A S.L." l'import de 9.680,73 euros, incrementats amb els interessos legals corresponents comptadors des de la data de la contesta a la demanda i fins el seu total pagament, imposant a la societat "B S.A." i a la Comunitat de Propietaris les costes de la instància per meitat, CONFIRMANT la citada resolució en tots els demés punts i sense fer especial pronunciament pel que fa a les costes d'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.-