

-1990-

SENTÈNCIA de 16 d'abril de 2003

Propietat horitzontal: requisits per a la modificació dels estatuts per part de la comunitat de propietaris.- Propietat horitzontal: obligació de cada propietari de pagar les despeses a càrrec seu segons els estatuts i els acords de la comunitat.- Imputació incorrecta de les quotes pagades per un propietari: efectes

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del M I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN, i els magistrats M.I. Sr. Antoni BRUGUERA MANTÉ i M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- La Sra. Chantal R., actuant en la seva qualitat de presidenta de la Comunitat de Copropietaris Emfiteutes de l'Edifici Grizzli radicat al Pas de la Casa, va presentar davant de l'Honorable Batllia, demanda contra el Sr. Gerard P., en reclamació de la quantitat de 40.551,96 FF amb els interessos legals, en concepte de despeses comunitàries de varis exercicis.

II.- El Sr. Gerard P. es va oposar a la demanda, contestant que sempre ha satisfet les despeses comunitàries que li han estat reclamades i que pel que fa a les despeses d'ascensor, la proporció a satisfer per cada propietari de l'edifici és en funció dels milers per càrregues d'ascensor i no en funció dels milers de càrregues comunes.

III.- Per sentència de data 5 de juny del 2002, l'Honorable Tribunal Unipersonal de Batlles, secció civil, va condemnar el Sr. Gerard P. a pagar a la part demandant, la quantitat de 794,83 euros, sense fer especial imposició de costes.

IV.- Contra aquesta resolució, la Comunitat de Copropietaris ha interposat recurs d'apel·lació.

V.- La part que recorre manifesta: que ha demostrat

abastament, a través de les proves documentals i testificals, que el demandat deu l'import reclamat; que l'informe de GAUDIT es refereix als exercicis comptables anteriors al 1997, i concretament al període comprés entre l'any 1980 i l'any 1995; que els conceptes de despeses comunitàries que pertoca pagar al Sr. Gerard P. per la compra de l'ascensor han estat correctament calculades en el certificat lliurat el 8 de març del 2000; que en efecte, en l'acta de la reunió celebrada el 19 de juny de 1999 de l'Assemblea de Copropietaris, es va aprovar que el repartiment de les despeses corresponents a l'adquisició i instal·lació del nou ascensor, serien calculades de conformitat amb la columna "charges communes"; que la suma de 7.936,53 FF abonada pel Sr. Gerard P. el dia 1 de desembre de 1998, en concepte d'acompte, fou descomptada per l'Administradora de la Comunitat, de les despeses de l'exercici 1997-98 i de les despeses de compra de l'ascensor de 6 de juny de 1998.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN.

FONAMENTS DE DRET

I.- El Sr. Gerard P. és propietari de les places d'aparcament nº 1, 2, 6, 13, 14, 18, 31, 32, 35, 36, 38, 46, 47, 48, 49, 56, 61, 62 i 64 de l'edifici Grizzli del Pas de la Casa. La Comunitat de Copropietaris li reclama la quantitat de 40.551,96 FF corresponent a 6.182,11 euros en concepte de les despeses comunitàries següents: despeses de comunitat de l'exercici 1997-1998 (1.570,68 FF); despeses de compra de l'ascensor de data 6 de juny de 1998 (11.000,53 FF); previsió de despeses de comunitat de data 6 de juliol de 1997 (728 FF); despeses de comunitat exercici 1998-1999 (11.382,48 FF); despeses de compra de l'ascensor de data 19 de juny de 1999 (10.580 FF); previsió de despeses de comunitat de 19 de juny de 1999 (5.290 FF).

II.- La sentència impugnada va condemnar el Sr. Gerard P. a pagar a la Comunitat, la quantitat de 5.290 FF relativa a la previsió de despeses de comunitat de 19 de juny de 1999, deute acceptat pel mateix, que no ha fet cap recurs contra la resolució esmentada.

III.- Pel que fa a les despeses de compra d'un ascensor, el Reglament de Copropietat estipula en el seu capítol IV, apartat intítulat "Repartiment de les càrregues

comunes - Modificacions", que els propietaris estaran obligats a participar a les càrregues que resultin dels serveis col·lectius i dels elements d'equipament comú, en funció de la utilitat que aquests serveis i equipament presentin envers cadascun; i en l'Estat descriptiu de designació dels lots, adjunt al dit reglament, hi consta la part proporcional de les càrregues comunes generals així com la part proporcional de les càrregues d'ascensor corresponent a cada lot privatiu. Resulta de l'acta de l'Assemblea General dels copropietaris, celebrada el dia 19 de juny de 1999, que "després de discutir-ho, s'acorda aplicar el reglament de copropietat en vigor. Atès que l'ascensor és una part comuna, el finançament de la seva substitució i les obres corresponents es calcularan proporcionalment a les mil·lèsimes. Això no obstant, les despeses que resultin de la seva utilització i del seu manteniment corrent es calcularan sobre la base de la mil·lèsima ascensor, que figura en el reglament de copropietat".

IV.- Es de manifest que aquesta disposició emesa per l'Assemblea General dels Copropietaris, no és l'aplicació de la normativa establerta pel Reglament de Copropietat, que diu, que la participació dels copropietaris a les càrregues relatives als serveis col·lectius i als elements d'equipament comú, es faran en funció de la utilitat dels mateixos envers cadascun, així com queda especificat en el Estat descriptiu de designació dels lots. Ara bé, l'Assemblea General té poder de modificar el Reglament de Copropietat; però en aquest cas ha de respectar les disposicions del mateix Reglament que enuncien, en el seu capítol VI, apartat anomenat "majories", que per la modificació del reglament de copropietat en la mesura en que afecti al gaudi, l'ús o l'administració de parts comunes, és obligatori que la resolució sigui aprovada per la majoria dels copropietaris, que representin com a mínim 3/4 dels vots. Consta en l'acta de l'Assemblea General, que la mateixa fou celebrada el dia 19 de juny de 1999, amb només un 54,22% dels presents i representats, el que fa que no havia reunit la majoria suficient per adoptar la modificació al Reglament de copropietat. Es cert que l'Assemblea General de data 6 de juliol de 1997 havia adoptat una resolució dient que és suficient una majoria d'un 51% en primera convocatòria, per votar qualsevol decisió, però aquesta assemblea fou celebrada amb un 47,81% del conjunt de la propietat, majoria insuficient per modificar el Reglament de Copropietat. Per tant la decisió de calcular les càrregues relatives a l'ascensor sobre la base dels mil·lèsimes comuns, canviant així el Reglament que preveu que aquestes càrregues

es calcularan sobre la base del mil·lèsimes ascensors, és nul·la i no pot tenir cap efecte o eficàcia. Per conseqüent, atès que la reclamació de la Comunitat de copropietaris corresponent a les despeses d'ascensors, va ésser calculada en proporció dels mil·lèsimes comuns i no en proporció dels mil·lèsimes ascensors, com ho preveu el Reglament, s'ha de desestimar la demanda de l'agent per aquest concepte.

V.- Respecte a les altres despeses comunitàries, no es pot tenir en compte l'audit realitzat pel bufet GAUDIT, evocat en l'acta de l'Assemblea General del dia 19 de juny de 1999, que afecta un procediment instat contra l'antic síndic el Sr. F., que no consta en autes i que no se sap a quin període està relacionat. Dit això, cada copropietari ha de pagar les despeses comunitàries que li pertoquen en funció dels milers dels quals n'és propietari privatiu.

VI.- El Reglament de copropietat estipula, en el seu capítol IV, apartat "Reglament, provisió, garantia", que a principi de cada exercici, cada propietari pagarà l'Administrador, una provisió que, sota reserva de les decisions de l'Assemblea General, correspondrà al pressupost provisional votat per a l'exercici. Per tant el Sr. Gerard P. té l'obligació de pagar la provisió de 130.000 FF, en proporció del seus mil·lèsimes, relativa a la previsió de despeses de comunitat per l'any de referència, que fou decidida per l'Assemblea General del dia 6 de juliol de 1997, el que correspon a l'import de 728 FF.

VII.- Per ser exigibles, les altres despeses comunitàries, és a dir les despeses realment realitzades en el curs de l'exercici, han de ser aprovades per l'Assemblea de copropietaris. Resulta de l'acte de celebració de l'assemblea General del dia 6 de juny de 1998, que les despeses de comunitat per l'exercici 1997-98, van ascendir a l'import de 138.407,40 FF. I que es va crear una comissió "obres", amb un pressupost de funcionament de 250.000 FF. Es acredita que el Dr. Gerard P. va abonar el dia 1 de desembre de 1998, la quantitat de 7.936,53 FF, però la Sra. Myriam G., que va ser Administradora de la Copropietat els anys 1997, 1998, 1999, reconeix en la seva declaració en judici de proves, que la suma abonada pel Sr. Gerard P. no va ser tota afectada al pagament de les despeses de comunitat de l'exercici 1997-98, que eren de 7.321,74 FF, segons el propi document establert per la part demandant (foli 99), sinó que una part d'aquest import fou utilitzada per la compra de l'ascensor, part calculada erròniament en virtut de les

carregues comunes i no en virtut de les carregues "utilització", com s'ha demostrat mes amunt. Per tant la repartició de la quantitat abonada pel Sr. Gerard P., efectuada per l'Administradora, no és correcte i s'ha de considerar, que atès que les despeses de comunitat de l'exercici 1997-1998 varen ascendir, per la part que pertocava al Sr. Gerard P., a l'import de 7.321,53 FF, i que el mateix va pagar una quantitat de 7.936,53 FF, no consta en autes la prova que la part recorreguda adeuta encara una suma de 1.570,68 FF per aquest concepte.

VIII.- Els comptes de l'exercici 1998-99 varen estar aprovats per l'Assemblea General celebrada el dia 19 de juny de 1999 i calculats segons els mil·lèsimes propietats de cada copropietari, així com resulta dels documents de repartició adjunts a l'acte de celebració de l'Assemblea. Dels mateixos en resulta igualment que la quantitat adeutada pel Sr. Gerard P., en concepte de la seva part de despeses de comunitat, correspon a l'import de 11.382,48 FF, el qual no ha estat pagat pel copropietari esmentat. S'ha doncs de condemnar el Sr. Gerard P. a satisfer a la Comunitat, l'import relatiu a les despeses de comunitat per l'exercici 1998-1999.

Les circumstàncies particulars del litigi imposa de no fer especial condemna en costes judicials.

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 en part el recurs de la Comunitat de Copropietaris de l'edifici GRIZZLI;

Reformar la sentència del Honorable Tribunal Unipersonal de Batlles de data 5 de juny del 2002, en el sentit de condemnar el Sr. Gerard P., a satisfer a la demandant, la quantitat de 2.652,69 euros, sense fer especial condemna en costes.

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