

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. Vincent ANIERE i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Prèvia petició de citació a judici de data 4-10-2012, en l'Audiència del dia 26-11-2012, la representació processal de la societat "A, SL" articulava demanda pel procediment ordinari contra la comunitat de propietaris de l'edifici X sol·licitant es dictés Sentència per la que:

- 1.- Es declari que "A, SL", en tant que propietària dels locals comercials planta -1 i planta baixa, estava exonerada de participar en les despeses de l'escala de l'edifici, en les de l'entrada principal i en les de l'eventual consergeria que s'ubiqui en el mateix, sempre i quan no faci ús d'aquests serveis.

2.- Es condemni la comunitat de propietaris defenent a satisfer a l'actora la suma de 44.085,62.- € indegudament cobrada o aquella altre quantitat que resulti acreditada en període probatori que havia estat indegudament cobrada, més els interessos legals que es meritin des de la data de contesta a la demanda, en correspondre's a despeses de les que estava exonerada l'actora en la seva qualitat de propietària dels locals comercials i d'acord amb les disposicions de l'art. 6 dels estatuts de la Comunitat de propietaris.

3.- Es condemni la defenent a estar i passar per les disposicions de l'art. 6 dels estatuts de la comunitat d'ara en endavant.

4.- Se la condemni alhora a satisfer la totalitat de les costes processals incloent els honoraris d'advocat, procurador i perit si fos el cas.

II.- El 28-1-2013, la representació processal de la Comunitat de propietaris de l'edifici X contestava la demanda articulada de contrari interposant excepcions de caducitat i inadequació de procediment i sol·licitant que es dictés Sentència desestimant la demanda i imposant a l'actora les costes causades.

III.- Les parts han replicat i duplicat els dies 25-3-2013 i 29-3-2013.

IV.- La Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 8 de juny del 2017 va decidir:

“Desestimar l'excepció d'inadequació de procediment i estimar parcialment l'excepció de caducitat interposades per la comunitat de propietaris de l'edifici X en relació a la demanda plantejada per la societat A, si exclusivament però aquesta darrera a les pretensions econòmiques articulades en relació als exercicis 2005-2006 a 2010-2011 ambdós inclosos i estimar parcialment la demanda articulada per la societat demandant contra la comunitat de propietaris demandada tot i declarant que A, si en tant que propietària dels locals -1 i planta baixa no té, de conformitat amb les previsions de l'art. 6 dels estatuts de la comunitat de propietaris defenent, de participar en les despeses d'escala, entrada principal i consergeria ubicades en l'edifici en relació exclusivament però al local planta baixa, condemnant la part defenent a retornar a la part demandant la suma de 3.215,58.- € més els interessos legals des

del dia 28-1-2013 i fins el dia del seu total pagament. També escau requerir la comunitat defenent per tal de què a comptar d'ara s'atengui a les previsions estrictes de l'article 6 dels estatuts, el tot sense fer especial pronunciament en costes processals havent cada part d'assumir les seves pròpies i per meitats les comunes en les que cal incloure els honoraris corresponents a la prova pericial realitzada en autes."

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la societat A SL i, en virtut dels arguments que exposa, sol·licita que es revoqui parcialment, desestimant l'excepció de caducitat i condemnant a la Comunitat de Propietaris de l'edifici "X" a satisfer a la seva mandant l'import de 75.539,83 euros, amb els corresponents interessos legals, i a passar per les disposicions de l'article 6 dels Estatuts des de l'exercici 2012-2013 fins a l'actualitat, imposant-li la totalitat de les costes processals.

VI.- Contra la mateixa resolució formula igualment recurs la representació processal de la Comunitat de Propietaris de l'Edifici "X" argumentant que el procediment adient per tal de resoldre el present litigi era el recollit per la Llei de Propietat Horitzontal, que el termini de caducitat en relació a les despeses abonades per la societat agent era el de 30 dies i no el de 12 mesos i, per tant, no s'esqueia condemnar a la seva mandant a retornar la suma de 3.215,58 euros, corresponent a l'exercici 06/2011 a 05/2012, que la planta baixa tampoc pot quedar exonerada del pagament de les despeses d'escala i entrada de l'edifici i, finalment, que procedeix aclarir si quan la Sentència d'instància diu que la Comunitat s'ha d'atenir a les previsions de l'article 6 dels Estatuts també es fa referència al període 2012- 2017.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- La representació processal de la societat "A SL" argumenta, com a qüestió prèvia al seu recurs, que quan la seva mandant va adquirir les plantes

baixa i -1 de l'edifici "X" en data 19 de juliol del 2005 va posar com condició que els dits locals, que originàriament eren independents l'un de l'altre, estiguessin comunicats entre ells mitjançant una escala interior, ja que els comprava per exercir en ells una activitat comercial única i que la part venedora es va obligar a acabar la construcció de la citada escala abans del 31 de juliol del 2005, com es deriva de l'escriptura de compra venda que s'adjunta amb la demanda (foli 22 i concretament del foli 32), raó per la qual estima que calia aplicar a la planta -1 la mateixa exoneració que els Estatuts reconeixien a la planta baixa, ja que, en tenir comunicació entre elles i en gaudir aquesta darrera d'accés directe al carrer, perd tot sentit que la planta -1 hagi de pagar les despeses d'uns espais i serveis que no li donen ús, però aquest motiu no es pot estimar.

En efecte, el fet que la planta baixa de l'immoble estigui exonerada de pagar les despeses corresponents a l'escala, a l'entrada de l'edifici, o a la seva consergeria deriva del fet que aquesta exoneració està establerta als Estatuts de la Comunitat, de tal manera que tots els copropietaris han de respectar-la. Pel contrari, el fet que la Comunitat s'hagués obligat a establir una connexió entre les plantes baixa i -1 i la circumstància de que la recurrent hagués decidit tapiar l'accés a l'ascensor des d'aquesta planta, no suposen la mateixa exoneració, que, en qualsevol cas, no ha estat assumida pels propietaris dels altres pisos, o locals que es podrien veure perjudicats per aquesta exoneració amb un augment de les seves quotes, a diferència del que succeeix amb el que es disposa als Estatuts de la Comunitat que han de respectar. D'altra banda, la circumstància de que la planta -1 no tingui necessitat d'utilitzar l'escala, o a l'entrada de l'edifici no suposa que no pugui fer-ho si en un determinat moment i per les circumstàncies que siguin li convé accedir per elles al seu local.

II.- Argumenta la recurrent que la Sentència objecte del present recurs estima parcialment l'excepció de caducitat aixecada de contrari basant-se en el fet que la seva mandant mai va impugnar els acords presos en les assemblees anuals de la Comunitat, però que la seva mandant no impugna cap acord, ja que no se'n ha adoptat cap en relació a l'article 6 dels Estatuts, raó per la qual no el podia impugnar.

No obstant, si bé és veritat que no es va prendre cap acord explícit sobre la petició de la recurrent en el sentit de que li fossin retornats els imports indegudament carregats, el cert és que es van aprovar els comptes de la comunitat per acord dels presents, desglossant les diferents partides i reclamant a "A SL." els imports resultant de les mateixes, de tal manera que implícitament es va acordar rebutjar la petició de la recurrent i, per tant, cal entendre que l'excepció plantejada ha caducat, com disposa la resolució objecte del present recurs, raó per la qual no procedeix condemnar a la defenent a abonar a la recurrent la suma de 75.539,83 euros que aquesta reclama.

III.- Argumenta igualment la recurrent que la Sentència d'instància ha incorregut en incongruència *extra petita*, en quan en la seva demanda la seva mandant sol·licitava que es condemnés a la Comunitat defenent per tal que a comptar d'aquell moment s'atingués a les pretensions estrictes de l'article 6 dels Estatuts, mentre que aquesta resolució sols requereix a la Comunitat per tal que s'atingués a allò que disposaven els Estatuts i imposa aquesta obligació a partir del moment en el què es dicta i aquest motiu s'ha d'estimar en part.

En efecte, el que pretenia l'agent en la seva demanda era que "es condemni a la Comunitat de Propietaris de l'edifici X a estar i passar per les disposicions de l'article 6 dels Estatuts de la Comunitat d'ara en endavant" de tal manera que no es demanava la condemna de la defenent a retornar les quantitats que s'haguessin pogut cobrar de més a partir d'aquell moment, sinó sols a respectar els Estatuts, de tal manera que en el curs del procediment no es va debatre quines quantitats li havia cobrat de més la defenent a l'agent partir de la demanda, ni es va demanar que aquestes es fixessin en execució de Sentència, raó per la qual l'únic que podia fer l'Hble. Tribunal de Batlles era requerir al defenent per tal que respectés allò que disposaven els Estatuts de la Comunitat, tal com va fer. D'altra banda, aquest requeriment sols es podia ordenar a partir del moment en què l'Hble. Tribunal de Batlles va examinar aquesta pretensió i la va acceptar, però calia retrotreure'l al moment de la contesta a la demanda, en la què la defenent s'oposava a la petició de que s'exonerés a l'agent del pagament de les despeses de certs elements comuns

de l'immoble i sols en relació a la planta baixa de l'immoble, obligant a la Comunitat a aplicar les disposicions de l'article 6 dels Estatuts des de l'exercici 2012-2013, de tal manera que cal reformar en aquest sentit la resolució objecte del present recurs.

IV.- Contra la mateixa resolució formula igualment recurs d'apel·lació la representació processal de la Comunitat de Propietaris de l'Edifici "X" argumentant, en primer lloc, que, malgrat el Tribunal entén que ens trobem en el marc de la Llei de Propietat Horitzontal, rebutja l'excepció d'inadequació del procediment plantejada per la seva mandant acceptant que el litigi sigui tramitat mitjançant un procediment ordinari, però aquest motiu no es pot estimar.

En efecte, el fet que el litigi es tramiti per via del procediment ordinari no implica cap perjudici per la part recurrent, en quan aquest procediment ofereix a les parts més garanties que aquelles que es podrien derivar de la tramitació per la via del procediment que recull la Llei de Propietat Horitzontal, però això no implica que no es puguin aplicar les normes de la citada Llei per tal de resoldre el litigi suscitat entre les parts, ja que són aquestes les úniques que poden donar resposta a les seves pretensions.

V.- Argumenta igualment la recurrent que l'aprovació de les despeses abonades per la societat agent i avui reclamades no s'endinsen dins un concepte "contrari a la Llei o als Estatuts", sinó que responen a la interpretació que es dóna a l'article 6 dels mateixos, de tal manera que, no trobant-nos en una qüestió contrària als Estatuts, el termini de caducitat era de 30 dies i no de 12 mesos i, per tant, no s'esqueia condemnar a la Comunitat al retorn de la suma de 3.215,58 euros corresponent a l'exercici 06/2011 a 05/2012, com acorda la resolució d'instància i és precís rectificar aquest pronunciament.

Per tal de donar resposta als arguments de la recurrent, cal posar de relleu que l'article 6 dels Estatuts de la Comunitat disposa clarament que "Altrament els propietaris dels locals comercials situats a la planta baixa quedaran exonerats de participar en les despeses de l'escala de l'edifici, en les de l'entrada principal de l'edifici i en les de l'eventual consergeria que s'ubiqui

en la mateixa sempre i quan no facin cap ús d'aquests serveis" (foli 249 rv), de tal manera que, malgrat tota norma s'ha d'interpretar pels Tribunals abans d'aplicar-la, en el cas present aquesta interpretació no pot ser altre que considerar que sols aquesta planta queda exonerada del pagament de les despeses dels citats espais, de tal manera que s'ha de compartir la decisió del Tribunal d'instància en el sentit que la quota comunitària que se li exigia a l'agent pel que fa a la planta baixa de l'immoble era contrària als Estatuts i, per tant, l'acció per impugnar aquesta decisió caducava en el termini de 12 mesos en aplicació de l'article 32.4 LPH.

VI.- Sol·licita igualment la recurrent que es vulgui aclarir la decisió de la Sentència d'instància en el sentit de requerir a la Comunitat defenent per tal de que a partir d'ara s'atengui a les previsions estrictes de l'article 6 dels estatuts, precisant si aquesta comprèn, o no el període 2012-2017.

Per tal de donar resposta als arguments de la recurrent, cal posar de relleu que la Sentència objecte del present recurs considera caducades les pretensions econòmiques articulades per l'agent en relació als exercicis 2005-2006 a 2010-2011, ambdós inclosos, però no a l'exercici 2011-2012, en relació al qual condemna a la part defenent a retornar a la part agent la suma de 3.215,58 euros, corresponent a la diferència entre el pagat i la suma que havia de satisfer, més els interessos legals des del dia 28-1-2013, data de la contesta a la demanda, i fins el seu total pagament. Per aquesta raó, s'ha d'entendre que a partir de l'exercici 2012-2013 la Comunitat s'havia d'atenir a les previsions de l'article 6 dels Estatuts, sense que s'estableixi cap condemna concreta de la qual hagi de respondre la part defenent, ja que ni aquesta s'ha plantejat a la demanda, ni s'ha portat a terme el necessari debat en relació a les quantitats que s'haguessin pogut pagar de més en aquest període, ni s'ha demanat que es fixi en execució de Sentència.

VII.- Atesa l'estimació parcial de la demanda interposada per "A SL" i els dubtes de interpretació que podien afectar a la Comunitat de Propietaris de l'edifici X, aquesta Sala considera que no procedeix fer especial pronunciament pel que fa a les costes d'aquesta alçada en cap dels dos recursos, de tal

manera que cada un dels recurrents es farà càrrec de les seves pròpies despeses i les comuns s'atendran per meitat, 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

ESTIMAR PARCIALMENT el recurs formulat per la representació processal de la societat "A SL" contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 8 de juny del 2017, que REVOQUEM PARCIALMENT en quan requerim a la Comunitat de Propietaris de l'edifici "X" per tal que s'atingui a les disposicions de l'article 6 dels Estatuts de la Comunitat a partir dels exercicis 2013-2014, CONFIRMANT la citada resolució en tots els demés punts.

DESESTIMAR el recurs formulat per la representació processal de la Comunitat de Propietaris de l'edifici "X".

NO FER ESPECIAL PRONUNCIAMENT pel que fa a les costes de cap dels dos recursos.

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.-