

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. Sr. Carles CRUZ MORATONES, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Per escrit de data 05-07-2016, la representació processal de la comunitat de propietaris de l'edifici L. va presentar davant de la Batllia demanda a tramitar pel procediment ordinari contra la societat U. SL, demanant la seva condemna a realitzar tots els treballs pendents d'acabament, subsanant les mancances i esmenant tots els defectes existents a les unitats immobiliàries integrants de la comunitat de propietaris de l'edifici L., fins a deixar-los en perfecte estat, així com a pagar la totalitat dels danys i perjudicis ocasionats, més les costes del litigi, inclòs els honoraris d'advocat i de procurador i eventuais peritatges, fins a la total execució de la sentència.

II.- La representació processal de la societat U. SL, per escrit del 26-07-2016, va contestar sol·licitant la desestimació de la demanda amb imposició de costes.

Les parts van replicar i duplicar, i van presentar els seus escrits de proves, mantenint les seves posicions respectives.

III.- Per Sentència de data 19-10-2017, l'Hble. Tribunal de Batlles, Secció Civil, va decidir :

“Que s'escau estimar parcialment la demanda presentada per la representació processal de la comunitat de propietaris de l'edifici L. i condemnar a la societat U. SL, tal i com sol·licitava la demanda, a realitzar tots els treballs pendents d'acabament, concretament, al respecte de les humitats detectades en el pis Bloc B, 1r 2a, l'estancament d'aigua en aparcament i la problemàtica de les finestres (aïllament i finestres corredisses), en seguiment i segons les indicacions de l'informe pericial obrant en autes.

Cas que les parts no es posessin d'acord en l'execució dels esmentats treballs o en els terminis d'execució, o que la part defenent es negués a efectuar-los, aquesta darrera haurà d'abonar a l'agent la suma de 11.760.- euros per la reparació de la problemàtica de les finestres, 319.- euros per la reparació de les humitats detectades en el pis Bloc B, 1r 2a i altres 6.420.- euros per la reparació de l'estancament d'aigua en l'aparcament.

Fer imposició a la part defenent de les costes ocasionades arran de la tramitació del present litigi inclosos els honoraris d'advocat, de procurador i perit, a acreditar en període d'execució de sentència.”.

IV.- Contra aquesta resolució ha interposat recurs d'apel·lació la representació processal de la societat U. SL, demanant que es *“desestimi íntegrament la sentència d'instància, tot procedint a desestimar la demanda formulada per l'adversa i a la condemna en costes processals d'ambdós graus judicials a l'agent, subsidiàriament, pel cas que no es desestimés la sentència i la demanda, que s'apreciï la incongruència ultra petitum denunciada, limitant-se la condemna als elements relacionats a la demanda, sense exprés pronunciament sobre les costes.”.*

La representació processal de la Comunitat de propietaris de l'edifici L. demana la seva total confirmació, amb imposició de les costes a la part apel·lant.

V.- Per Aute d'aquesta Sala del 15-03-2018, es va decidir no donar lloc a la pretensió probatòria adduïda per la representació processal de la Comunitat de propietaris de l'edifici L., mitjançant l'escrit de contesta a les conclusions presentat en tràmit d'apel·lació i consistent en què s'incorpori per a millor proveir un avis de data 03-03-2017 publicat al Bopa pel qual s'ordena la publicació de la societat U. SL, en liquidació.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Vincent ANIÈRE.

FONAMENTS DE DRET

I.- Ha quedat establert que la societat U. SL, és la promotora de l'edifici residencial L. situat a la urbanització els X. a Anyós parròquia de LA MASSANA i que va donar lloc a la corresponent escriptura de declaració d'obra nova i de divisió en règim de propietat horitzontal el 09 de juliol del 2007.

Es tracta de dos edificis de tres plantes (baixa, primera i àtic) amb un total de 13 habitatges (6 al bloc A i 7 al bloc B), i amb una planta soterrània comuna de quinze boxes d'aparcament.

Consta que l'edifici hauria presentat deficiències i que l'any 2009 la comunitat ja hauria decidit introduir una acció judicial. No se sap perquè tal acció no es va concretar en aquest moment i és només l'any 2016, després de la decisió presa en una assemblea del 2014 de demanar a cada propietari d'enviar un correu electrònic indicant les deficiències del seu habitatge, que es van iniciar els tràmits per a introduir el present procediment que va portar a l'estimació parcial de la demanda.

II.- El primer aspecte del recurs de la representació processal de la societat defenent és que l'escrit de demanda no és conforme al Decret del 1922 que exigeix exposar de manera clara i concreta els fets i els títols en els què es funda la demanda ; que contràriament a l'afirmació del Tribunal sí que aquesta indeterminació que afecta la demanda li va causar indefensió ; que el

tribunal no té la funció de suplir les mancances de les parts i que per tant esqueia desestimar íntegrament la demanda.

Subsidiàriament, sosté que els únics fets i deficiències que s'haurien de prendre en compte són els que es van enunciar als correus electrònics que acompanyen l'escrit de demanda i que per consegüent la sentència ha estatutit *ultra petita* ja que l'ha condemnat a reparar més patologies, en particular pel que fa a l'aparcament quan només era qüestió d'un box.

D'altra banda, en relació a la valoració de la prova, la part recurrent sosté per l'essencial que el tribunal no ha pres en compte el fet que certs elements necessiten manteniment que la Comunitat no ha dut a terme, ni que la declaració d'obra nova és del 2007; que la Comunitat va decidir pintar i modificar el paviment de l'aparcament sense cap requeriment previ a la promotora i que els defectes no es poden imputar a aquesta darrera.

Pel que fa al primer aspecte del recurs, és innegable que l'escrit de demanda presentat per la part agent no menciona, ni llista o precisa els defectes o patologies dels quals es demanava la reparació sinó que es refereix de manera molt general als treballs pendents d'acabament, les mancances i els defectes existents a les unitats immobiliàries integrants de la Comunitat de propietaris quan és una obligació per la part agent exposar els fets i els fonaments de dret i concretar amb claredat i precisió el que demana, fixant també si cal la quantia del litigi.

Si no ho fa, impedeix a la contrapart conèixer de que s'ha de defensar (d'aquí el risc d'inddefensió ja que no es pot defensar de qualsevol anomalia que afecta la residència) i al tribunal de determinar l'objecte del litigi que ha de resoldre (d'aquí el risc d'estatuir *infra* o *ultra petita* ja que està sotmès al principi dispositiu i de rogació i a una obligació de congruència).

No obstant això, en el present cas, la malaurada indeterminació de l'escrit de demanda no pot portar a desestimar íntegrament la mateixa quan tal plantejament constituiria una sanció desproporcionada donat que l'examen del referit escrit, conjuntament amb els documents que l'acompanyen, permet constatar que la part defenent podia determinar, almenys en part, quin era l'objecte de les pretensions de l'agent.

En efecte, l'agent va adjuntar al seu escrit una sèrie de documents, essencialment correus electrònics de propietaris i també documents emesos per la administradora, que permeten constatar que :

- existeix un problema d'aïllament en relació al tancament d'alumini de les finestres dels habitatges i que les finestres dels pisos presenten deficiències,
- algunes portes d'un pis no funcionen correctament,
- l'aigua queda estancada al box del propietari del pis B1er 2a.

Per tant, s'havia d'admetre que l'objecte o en tot cas una part de l'objecte de la demanda era prou definit com per a permetre el debat judicial.

No es tracta de suplir les mancances de la part agent sinó de no aplicar un formalisme massa rigorós, i això amb l'objectiu essencial de respectar el seu dret a la jurisdicció i d'accés al jutge ja que s'examinen les pretensions que va presentar de manera prou concreta.

Però, tot fixant aquest criteri, s'ha de prendre en consideració que aquesta indeterminació no li pot aprofitar ni perjudicar a la contrapart, tota vegada que entrar en l'examen d'unes pretensions que l'escrit de demanda no permetia a la part defenent conèixer, sí que provocaria indefensió a aquesta darrera.

Així les coses, si bé ressurt de les actuacions que la immobiliària que administra la Comunitat tenia coneixement d'altres problemes afectant l'edifici i fins i tot va fer realitzar una inspecció tècnica del mateix, hem de constatar que aquests possibles problemes no es van mencionar o especificar en la demanda i els elements concrets en relació no es van conèixer fins al període de prova essencialment a traves de la pericial.

Per consegüent, l'objecte de la demanda de la Comunitat de propietaris només es podia determinar de manera estricta en base als elements que el referit escrit de demanda facilita, a l'exclusió de tota altra pretensió.

És així que el tribunal ha considerat que, justament per no situar a la part defenent en una posició d'indefensió, només havien d'apreciar-se les anomalies que davallaven de la documentació adjuntada (l'aïllament de les

finestres de l'edifici, les portes de l'habitatge Bloc B, 1r 2a i els estancaments d'aigua al box) a l'exclusió de les altres eventuais anomalies (fissures, humitats...).

Les consideracions que hem exposat amb anterioritat només poden portar a confirmar tal plantejament puix el mateix correspon a la doble preocupació de respectar el dret d'accés al jutge i d'evitar de provocar indefensió al defenent.

III.- Resolta la qüestió de si s'havia de desestimar íntegrament la demanda, queda per resoldre la qüestió de dir si el tribunal d'instància ha jutjat *ultra petita* en relació a l'objecte litigiós determinat per ell mateix.

I la resposta és que, pel que fa a la problemàtica de les finestres, el tribunal ha jutjat de manera congruent puix ha condemnat la societat defenent a pagar l'import de 11.760.-euros que correspon al cost indicat pel pèrit per a la reparació de les finestres dels habitatges. Al respecte cal precisar que si bé els correus electrònics de propietaris només concerneixen els seus pisos respectius, l'examen de la totalitat de la documentació adjuntada a l'escrit de demanda permetia veure que existia un problema generalitzat a tots els habitatges. De fet, la societat defenent ha admès que tenia la voluntat de realitzar les intervencions necessàries en relació a les finestres.

Pel que fa a la qüestió de les quatre portes d'entrada dels habitatges del bloc A planta Baixa 1er i 2n, el tribunal no s'ha pronunciat però aquest aspecte de la sentència (que correspondria a un pronunciament *infra petita*) no és objecte de recurs.

Pel que fa als altres pronunciaments de la sentència d'instància, sí que existeix incongruència.

En efecte, el tribunal va condemnar a la defenent a reparar o a pagar el cost de reparació corresponent (319.-euros) en relació a les humitats detectades en el Bloc B1r-2a quan res en la demanda permetia identificar aquest punt.

De la mateixa manera va condemnar la defenent a reparar o a pagar el cost corresponent (6.420.-euros) en relació a la reparació de l'estancament d'aigua en la totalitat de l'aparcament quan en la demanda només es mencionava el box del propietari del pis B 1r 2na sense cap referència a un problema més general de tot el pàrquing. Aquesta consideració té la seva importància quan es posa en relació amb les consideracions del pèrit qui indica que els defectes que ha constatat en el pàrquing queden localitzats en zones puntuals però que no existeix un problema afectant tot el pàrquing i que faria necessària la reparació de tot el paviment del mateix.

Per tant, sí que el tribunal ha estatutit *ultra petita* puix s'ha pronunciat sobre la refecció de tots els defectes del pàrquing quan el *thema decidendi* solament requeia sobre els del box ja citat.

Per consegüent, s'ha de revocar la sentència sobre aquests dos punts en el sentit de no donar lloc a la condemna en relació a les humitats detectades en el Bloc B1r-2a i de precisar que la condemna de la defenent a reparar "l'estancament d'aigua en aparcament" només concerneix el box corresponen al pis B1r-2na.

Donat que l'import de 6.420.-euros al pagament del qual s'ha condemnat la defenent (cas de no posar-se d'acord les parts sobre les reparacions a efectuar) concerneix la totalitat de les reparacions a efectuar i que no se sap la superfície del box que ens ocupa, caldrà deixar per la fase d'execució la fixació de l'import a pagar, aquesta fixació havent-se de realitzar en base als paràmetres fixats per pèrit (folis 299 i 406).

IV.- Quant a la valoració de les proves pel tribunal, la mateixa s'ha de confirmar tota vegada que de l'examen de la documentació obrant en autes i de la pericial no ressurt cap element que permeti imputar els defectes que s'han de reparar a l'efecte del temps o a una falta de manteniment, sigui total o parcialment.

Al contrari, la pericial estableix clarament que la deficient estanqueïtat de les finestres d'alumini és deguda a llur mala qualitat, mala col·locació i ajustament, a la manca o al desgast del segellat i de les gomes, i a l'insuficient

aïllament en la caixa de persianes amb a més l'existència de ponts tèrmics i, pel que fa a les finestres corredisses un sistema de tancament defectuós.

Aquestes constatacions tècniques, juntament amb el fet que ja en 2009 s'evocava un problema amb les finestres, permeten sense dubte descartar tot problema d'ús o manteniment. Queda establert que les finestres instal·lades no eren ni adaptades ni correctament instal·lades, el que explica els defectes provocats al segellat i a les gomes. Tal situació correspon exclusivament a la responsabilitat de la constructora-promotora.

De la mateixa manera, pel que fa a l'aparcament, ressort de l'informe pericial que el problema rau en el fet que la pendent no és suficient en alguns punts. Es tracta d'un problema d'execució a l'origen, independent del fet que hagi nevat o no, i imputable a la part defenent, sense que res permeti pensar que les intervencions posteriors que van tenir lloc hi tinguin qualsevol relació.

V.- L'últim punt del recurs és en relació amb les costes ja que considera l'apel·lant que la manca de reclamació prèvia hauria de comportar que no pugui ser condemnada en costes.

No és l'existència d'un requeriment previ que s'ha de prendre en compte sinó el criteri del venciment objectiu que regeix la imposició de les costes en matèria civil a Andorra.

El tribunal, malgrat va indicar que estimava parcialment la demanda, va motivar que d'acord amb la regla d'imposició de costes al vençut i atès altrament que no esqueia apreciar l'excepció present en les Novel·les 82, c.10, i va decidir imposar les costes a la part defenent.

Però, la regla del venciment objectiu comporta que les costes s'imposin al defenent quan la demanda s'estima de manera íntegra o substancial.

En cas d'estimació parcial no es fa cap imposició de costes i cada part ha de fer front a les seves pròpies i a les comunes per meitat.

En el present cas, per determinar si l'estimació és parcial o no malgrat la indeterminació que afecta l'escrit de demanda i els escrits de la part agent,

ens podem referir als treballs de reparació detallats pel pèrit i a la seva valoració del cost dels mateixos. Així apareix que en el seu informe definitiu ha valorat el total dels treballs en 23.542,28.-euros. En relació a una condemna a pagar un total 18.499.-euros fixat pel tribunal, es tracta d'una estimació parcial. Atesa la revocació parcial que decidim, l'estimació és encara més parcial.

Per tant, escau revocar aquest pronunciament de la sentència d'instància en el sentit de no efectuar cap imposició de les costes de primera instància.

VI.- En virtut dels mateixos principis, l'estimació parcial del recurs justifica no efectuar cap imposició de les costes d'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 parcialment el recurs interposat per la representació processal de la societat U. SL, contra la Sentència de l'Hble. Tribunal de Batlles de data 19-10-2017 que revoquem parcialment en el sentit de :

- no donar lloc a la condemna en relació a les humitats detectades en el Bloc B1r-2a,

- dir que la condemna de la defenent a reparar "l'estancament d'aigua en l'aparcament" només concerneix el box corresponent al pis B1r-2na, deixant per la fase d'execució la fixació de l'import a pagar en cas de no procedir a la reparació, aquesta fixació havent-se de realitzar en base als paràmetres fixats pel pèrit,

- no efectuar cap imposició de les costes de primera instància, tot i mantenint la resta dels seus pronunciaments.

No efectuar cap imposició de les costes judicials de segona instància.

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.-