

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 26 de setembre 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. Eulàlia AMAT LLARI i M.I. Sr. Jaume TOR PORTA, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Per escrit de 28-7-2016, la Sra. J.O.O, actuant en qualitat de presidenta de la comunitat de propietaris de l'edifici "X" va formular demanda a tramitar pel procediment previst en l'article 34 de la Llei de Propietat Horitzontal (en endavant LPH) contra el Sr. J.R.S.M, pel qual interessava:

1.- Es dictés Aute que decretés l'embargament preventiu dels apartaments, Bloc A, pis planta 2a-, porta 2a i àtic, porta 2a, de l'Edifici X, propietat del Sr. J.R.S.M.

2. Posteriorment, en el seu dia, i previ els tràmits processals oportuns es dictés Sentència:

- condemnant al defenent a abonar a la comunitat de propietaris de l'edifici "X" la quantitat de 19.542'077.-€, dels quals 7.32739€, corresponents al pis Àtic-2a i 12.214'68.-€, corresponents al pis 2n-2a en concepte de despeses comunitàries adeutades, acumulades fins el 31 de desembre del 2015, incrementant aquesta suma amb els corresponents interessos legals des de la data de contesta a la demanda;

- condemnant al defenent a fer efectiu a la comunitat de propietaris l'import de les quotes vençudes després de presentar aquesta demanda, corresponents a les despeses comunitàries dels anys 2016 i següents, segons resultí degudament acreditat en autes; incrementant aquesta suma amb els corresponents interessos legals;

- Juntament amb la reclamació principal, el demandat haurà de ser condemnat al pagament íntegre de les costes judicials que es produeixin, així com el pagament de les despeses extrajudicials causades pels honoraris d'advocat i procurador, i eventuais perits que puguin intervenir en el present litigi, i que seran degudament acreditades en període d'execució de sentència.

II.- Per Aute de 26-9-2016 es travava embargament preventiu sobre els apartaments, bloc A, pis planta 2^a, porta 2^a i àtic porta 2^a de l'edifici X radicat a Ordino.

III.- El dia 9-11-2016, la representació processal del Sr. J.R.S.M contestava la demanda articulada de contrari i alhora interposava demanda reconvençional sol·licitant es dictés Sentència acollint les seves pretensions tot i imposant a la part demandant el pagament de les costes causades.

IV.- El 23-11-2016, la representació processal de la comunitat de propietaris demandant, contestava la demanda reconvençional articulada de contrari articulant excepcions peremptòries d'inadequació de procediment, d'indeguda formulació de la demanda reconvençional, de manca de legitimació activa i passiva, de manca de litisconsorci passiu necessari i de prescripció de l'acció i subsidiàriament s'oposava a les pretensions del demandat, tot i

sol·licitant es dictés Sentència estimant les excepcions plantejades al respecte de la demanda reconvençional, o subsidiàriament desestimant-la íntegrament, i en tots els casos estimant íntegrament les pretensions contingudes en la demanda formulada per la seva representada, el tot amb expressa imposició de les costes ocasionades a la part recurrent.

V.- Per escrit de data 29-11-2016, la representació processal del Sr. J.R.S.M s'oposava a les diferents excepcions articulades per la part demandant al respecte de la demanda reconvençional en el seu moment articulada.

VI.- Una volta practicats els mitjans de prova proposats per les parts i declarats pertinents, en data 21-3-2018, l'Hble. Batlle actuant com a Tribunal Unipersonal, dictava sentència amb la següent part dispositiva:

“Primer.- que estimant substancialment la demanda principal interessada per la Comunitat de Propietaris de l'Edifici "X" construït al terme del poble i Parròquia d'Ordino contra el Sr. J.R.S.M. -en la seva condició de propietari de les unitats immobiliàries números 61, 67 i 47, totes elles més extensament descrites en l'escriptura pública de compravenda atorgada el 14 de desembre de 2000 prop del Notari de les Valls Sr. Josep Estañol Cornellà amb número 3.133 del seu protocol- i desestimant la reconvenció segons s'ha raonat, ha de condemnar i condemna al darrer a pagar a la primera la quantitat global de dinou mil cinc-cents quaranta-dos euros amb set cèntims (19.542,07.- EUROS) en concepte de derrames comunitàries endarrerides i acumulades fins el dia 31 de desembre de 2015, augmentada de l'interès legal produït d'ençà el dia nou de novembre de dos mil setze i fins que aquella sigui íntegrament satisfeta segons s'ha raonat en el I.- Considerant, amb imposició de les costes processals d'aquesta instància al defenent i alhora agent reconvençional”.

Per aute d'aclariment de data 5-4-2018, es decidia:

“subsanar l'error material involuntari comès en la part final del darrer paràgraf del I.- Considerant de la Sentència dictada el dia 21 de març d'enguany, quedant redactat com segueix:

"En ordre a assumir les derrames comunitàries que es generin després de presentada la demanda, de conformitat amb el que preveu l'article 34.13 de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal, aquestes es podran acumular a la suma objecte de condemna, prèvia acreditació amb una nova certificació de l'acord aprovatori de la

liquidació, augmentades dels interessos legals devengats a comptar de la seva presentació a la Batllia o òrgan executor."

VII.- Contra l'esmentada Sentència, la representació processal del Sr. J.R.S.M interposava recurs d'apel·lació tot i sol·licitant mitjançant escrit de conclusions de 13-4-2018 es dictés Sentència per part del M.I. Tribunal Superior de Justícia revocant la Sentència dictada en primera instància, dictant Resolució que estimés les pretensions contingudes en la seva demanda reconvençional.

VIII.- Per escrit de 29-5-2018, la representació processal de la comunitat de propietaris de l'edifici "X" contestava l'escrit de recurs interposat, interessant que amb caire preliminar es declarés la seva inadmissió i que amb caràcter subsidiari confirmés íntegrament els termes de la decisió recorreguda el tot amb imposició de les costes ocasionades a la part recurrent.

IX.- Per Providència de 13-6-2018 s'elevaven les actuacions a aquest Tribunal, i per nova Providència de 4-7-2018 l'Hble. Sr. Batlle tenia per admès el recurs d'apel·lació interposat pel Sr. J.R.S.M.

X.- Per Aute de data 26-7-2018, decidíem desestimar la pretensió probatòria adduïda per la representació processal del Sr. J.R.S.M consistent en la incorporació per a millor proveir dels documents 11 a 13 que incorporava i alhora es donava lloc a la pretensió de la comunitat de propietaris recorreguda continguda en el seu escrit de 18-7-2018 incorporant la documental que incorporava tot i concedint la contrapart el termini de 5 dies per tal de que es pronunciés al seu respecte, extrem aquest al qual ha donat compliment per escrit de 4-9-2018.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- No es discuteix en el present procediment que el Sr. J.R.S.M és el propietari de les unitats immobiliàries que integren la comunitat de propietaris de

l'edifici "X" bloc A, pis planta 2^a porta 2^a i àtic porta 2^a. Tampoc es discuteix que durant diferents exercicis el Sr. J.R.S.M havia estat president de la comunitat i alhora era l'administrador de la societat M, SL que assegurava les funcions d'administrador secretari de la comunitat de propietaris demandant.

En la demanda que articula, la comunitat de propietaris pretén la condemna del Sr. J.R.S.M a alçada de la suma de 19.542,07.- € en concepte de despeses comunitàries degudes a data 31-12-2015 en relació a les unitats immobiliàries descrites en l'anterior paràgraf, que calia incrementar de les quotes que anessin vencent a comptar de la data de la demanda (anys 2016 en endavant) més els interessos corresponents i la totalitat de les costes ocasionades.

La representació processal del Sr. J.R.S.M, en la seva contesta a la demanda no introduïa cap argument obstatiu o impeditiu en relació a la concreta reclamació que al seu respecte s'articulava, limitant-se a qüestionar el coeficient que se li atribuïa i amb fonament al qual s'introduïa la reclamació per l'actora defensant que, segons els títols de propietat de que disposava, aquest era inferior. Altrament interposava una demanda reconvençional, sostenint en essència que la comunitat demandant esdevenia deutora al seu respecte de diferents imports que el Sr. J.R.S.M havia pagat per compte de la mateixa en concepte de neteja i gasoil de tal manera que esdevenia creditor de la mateixa per les sumes de 2.612,82.-€, 8.487.-€ i 2.461,38.-€, havent aquests imports de ser incrementats dels interessos corresponents i de les costes ocasionades.

La representació processal de la comunitat demanant interposava excepcions peremptòries d'inadequació de procediment, d'indeguda formulació de la demanda reconvençional, de manca de legitimació activa i passiva, de manca de litisconsorci passiu necessari i de prescripció de l'acció i subsidiàriament s'oposava a les pretensions del demandat.

La Sentència dictada per l'Hble. Sr. Batlle estima substancialment la demanda condemnant el Sr. J.R.S.M a satisfer a la comunitat demandant la suma de 19.542,07.- € en concepte de derrames comunitàries fins el 31-12-2015

augmentada de l'interès legal produït des del 9-11-2016 més les derrames comunitàries que es generin a comptar de la demanda a acreditar segons les modalitats que en el cos de la Resolució s'indiquen i a pagar la totalitat de les costes ocasionades. Quant a la demanda reconvençional articulada, aquesta resultava desestimada en apreciar-se que el Sr. J.R.S.M no tenia legitimació per a reclamar doncs l'esmentat crèdit eventualment corresponia a la mercantil M, SLU.

II.- La representació processal del Sr. J.R.S.M s'alça contra aquesta decisió amb fonament als arguments que seguidament es relacionen.

1.- Es sosté que a diferència del que s'indicava en la Resolució recorreguda, era creditor de la comunitat per les quantitats que reclamava. En aquest sentit sosté que de l'acta de l'assemblea General de la comunitat de 5-2-2016 en ressortia que les parts havien acordat que el Sr. J.R.S.M contractaria una persona per a fer la neteja de l'edifici i que es compensaria amb les derrames comunitàries que li corresponien sense que M, SLU tingués res a veure.

2.- Altrament indicava que la persona encarregada de fer la neteja de l'edifici resultava ser finalment contractada per la mercantil F, SA participada al 100% pel Sr. J.R.S.M, el que confirmava en definitiva la procedència de compensar el cost d'aquestes prestacions amb els deutes comunitaris que pogués tenir doncs en cap moment s'acreditava que la comunitat hagués pagat l'import corresponent.

3.- Afegia que dels propis comptes de la comunitat demandant (concretament de la fitxa individual de propietari) s'extreia que el Sr. J.R.S.M havia pagat despeses diverses per compte d'aquesta, i que aquests crèdits es compensaven a posteriori amb els deutes comunitaris corresponents a la unitat immobiliària de la seva titularitat. En la mateixa dinàmica sostenia que pels anys 2010 a 2015, els comptes de la comunitat comptabilitzaven les despeses de neteja i les repercutien als propietaris i això malgrat no haver-ne pagat el preu corresponent al prestatari del servei, d'on s'extreia sense lloc a cap mena de

dubtes que aquesta despesa era assumida pel Sr. J.R.S.M i després aquest les repercutia en els deutes propis.

4.- Finalment destacava que en cap moment tot al llarg del procediment, la part demandant havia negat l'esmentat acord el que en confortava la seva existència.

III.- Dels diferents greuges articulats per la part recurrent s'observa com únicament es discuteix la Sentència d'instància en el fet que apreciï l'excepció de manca de legitimació activa en relació a la demanda reconvençional que interposa.

En relació al primer dels motius indicats, en cap moment de l'Acta de l'assemblea de propietaris de 5-2-2016 que s'esmenta s'infereix l'acord avançat per la part.

En efecte, aquest document, en la part que interessa disposa:

"El Sr. J.R. pren la paraula:

Explica que segurament s'ha equivocat en la gestió, però que la seva intenció ha estat que la comunitat funcione. Si s'ha equivocat i la gestió ha estat mal feta reconeix que assumirà lo que li pertoqui.

La Presidenta li demana perquè per la gestió 2014 i 2015 ha cobrat dues factures per uns serveis no prestats i perquè des de l'any 2010 no ha realitzat cap ingrés al compte de la comunitat per pagar les despeses dels pisos.

El Sr. J.R. reconeix que des de l'any 2010 no efectua cap ingrés al compte de la comunitat en concepte de despeses comunitàries i es justifica dient que es va acordar que ell contractes una dona de neteja i ho compensés amb els pagaments de les seves despeses de comunitat.

La Presidenta indica que no hi ha cap acta de la comunitat en la què s'hagi acordat aquest punt i que mai ha estat autoritzat a actuar d'aquesta manera. El Sr. J.R. ho reconeix i diu que ho va fer d'aquesta manera perquè una treballadora seva, la Meritxell, li va dir que ho podia fer".

Aquesta transcripció desvirtua plenament les indicacions del recurrent. En realitat el que recull l'acta són les manifestacions individuals del propi Sr. J.R.S.M, sense però que cap acord comunitari existeixi que les confirmi o ratifiqui. Pel contrari aquestes resultaven negades de manera expressa per la nova Presidenta, que ensems insistia en la manca d'autorització de la comunitat en relació al procedir esmentat pel Sr. J.R.S.M, circumstància aquesta que en aquell mateix acte aquest darrer va admetre.

En no existir cap reconeixement de la comunitat en relació a l'existència del pacte sostingut pel Sr. J.R.S.M el primer motiu del recurs ha de veure's abocat a fracassar.

Quant al segon motiu, el mateix tampoc podrà triomfar. En efecte, del material probatori obrant en les actuacions s'extreu que la neteja de la comunitat va ser realitzada per una assalariada de la societat F, SA emetent aquesta darrera les factures corresponents que van adreçades a la comunitat de propietaris de l'edifici X (folis 92 i ss). En cap moment el Sr. J.R.S.M justifica haver pagat l'import d'aquestes factures per compte de la comunitat de propietaris o bé l'existència d'un negoci jurídic de cessió del crèdit entre la societat indicada i el seu soci únic. En aquesta eventualitat hem de recordar que F, SA és una societat regularment inscrita al registre de societats, que disposa de personalitat jurídica autònoma del Sr. J.R.S.M (encara que aquest en pugui ser el seu soci únic) i d'un patrimoni propi que inclou, eventualment doncs sembla que la comunitat de propietaris el negui, el crèdit que ostenta front a la comunitat demandant pels serveis de neteja realitzats.

En tot cas, la legitimació del Sr. J.R.S.M per articular la reclamació que interposa via reconvençional no ha estat justificada ni en la demanda ni tot al llarg del procediment, de tal manera que la decisió recorreguda s'ajustava a dret, havent per via de conseqüència de rebutjar-se aquest motiu del recurs.

Quant al tercer motiu del recurs, el mateix tampoc podrà prosperar. Si bé és cert que els comptes de la comunitat han contemplat anyalment les despeses de neteja en el sentit que la part ho invoca el recurrent i que el cost d'aquest servei es compensava, en la fitxa individual del Sr. J.R.S.M amb l'import resultant de les derrames comunitàries que li corresponia pagar, no es pot perdre de perspectiva que quan aquestes operacions intervenien, l'administradora de la comunitat era M, SL i que l'administrador d'aquesta darrera era el propi Sr. J.R.S.M. Si a aquesta circumstància s'afegeix que la mateixa persona era alhora el president de la comunitat de propietaris, en cap cas es pot atribuir a la comunitat de propietaris un reconeixement implícit a la versió que avança la part

recurrent que pugui avalar el recurs a la teoria dels actes propis que la part avança per part de la comunitat com a motiu de greuge.

Pel contrari i com hem pogut indicar amb anterioritat, no ha estat justificat que el procedir creat pel propi Sr. J.R.S.M resulti de cap acord comunitari de tal manera que en definitiva ha estat el mateix qui instaurà la pràctica que més li va convenir, infringint els deures més elementals que en tant que administrador d'un immoble en situació de propietat horitzontal li corresponien.

Finalment i pel que concerneix al darrer motiu del recurs remarcarem que tant en la junta de 5-2-2016 com en el seu escrit de contesta a la demanda reconvençional (foli 144), la comunitat de propietaris ha negat taxativament que existís l'acord al·legat per la part, de tal manera que en aquestes alçades no pot el Sr. J.R.S.M sostenir seriosament que la part en cap moment havia discutit l'existència de l'esmentat acord.

IV.- En atenció a tot l'exposat escaurà desestimar el recurs d'apel·lació interposat pel Sr. J.R.S.M tot i confirmant íntegrament la part dispositiva de la Sentència recorreguda.

V.- En mèrits del principi del venciment objectiu escau imposar les costes processals ocasionades en aquesta alçada a la part recurrent

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

DESESTIMAR el recurs interposat per la representació processal del Sr. J.R.S.M contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 21-3-2018, tot i confirmant íntegrament la seva part decisòria.

Imposar a la part recurrent el pagament 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.-