

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 19 de desembre 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.- La representació processal de la Sra. N.S.V. va interposar demanda, de data 26-02-2015, envers la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI XXX, en virtut de la qual demanava que es declarés la propietat de l'agent sobre el XXX que identificava en el plànol adjuntat com a document 15; que es declarés la propietat i es condemnés a la Comunitat a restituir la possessió de la resta de la planta baixa que forma part de l'únic local de que constava inicialment aquesta planta i amb expressa condemna en costes a la comunitat de propietaris defenent.

La representació processal de la Comunitat de propietaris de l'Edifici l'Isard es va oposar a la demanda, segons escrit de 28-05-2015, i va articular les excepcions de prejudicialitat civil, prescripció, manca de legitimació activa i passiva i, de manera subsidiària quant al fons, demanava la desestimació de la demanda, amb imposició de les costes processals a l'actora.

II.- L'Hble. Tribunal de Batlles va dictar sentència, de data 27-04-2018, amb la següent part decisòria:

"PRIMER.- *Estimar molt parcialment la demanda formulada en data 26 de febrer del 2015 per la Sra. N.S.V.;*

SEGON.- *Declarar la prescripció de l'acció reivindicatòria i, declarativa de domini respecte "l'espai de la planta baixa que forma part de l'únic local de què constava inicialment aquesta planta, segons l'escriptura de divisió (que s'identifica amb la lletra A i que està ombrejat amb trama mallada en el plànol –doc. 15- adjunt)".*

TERCER.- *Declarar la propietat de la Sra. N.S.V. dels locals que havien estat tancats radicats a la planta baixa de l'Edifici Isard (locals identificats amb els núm. 1 i 2 del plànol obrant al foli 232) i, desestimar totes les demés pretensions.*

QUART.- *No efectuar especial condemna en costes."*

III.- Ambdues parts litigants han interposat recurs d'apel·lació contra la sentència d'instància.

La part agent va articular, en data de registre 14-09-2018, escrit de conclusions, en mèrits del qual i pels arguments continguts en aquell sol·licitava la revocació parcial de la resolució d'instància i la condemna en costes processal de la part defenent.

La part defenent va presentar, en data de registre 14-09-2018, va articular llur escrit de conclusions, en virtut del qual demana la revocació parcial de la sentència, en el sentit que li siguin imposades les costes de primera instància a la part defenent, i sense imposició de les costes processals d'aquesta alçada.

En data 4-10-2018 la part agent va contestar l'escrit de conclusions de la Comunitat de propietaris, part defenent, mentre que, en data 11-10-2018, va ser la part agent, la Sra. N.S.V., la que es va oposar, mitjançant el seu escrit de contesta a les conclusions, al recurs interposat de contrari.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY.

FONAMENTS DE DRET

I.- Els motius del recurs de la Sra. S.V. contra la sentència d'instància són els següents.

En primer terme, impugna la sentència perquè no li reconeix el domini del XXX, que també havia estat tancat. La sentència fonamenta la seva decisió en que de la documental només es pot concloure que els locals comercials que va adquirir són XXX. Assenyala que si bé és cert que en els títols exhibits no s'especifica XXX amb el número i la superfície, es dedueix dels documents públics que com a cessionària dels drets de la mercantil XXX és propietària d'una superfície de 139,16 m2 de la planta baixa, que inclou els XXX, el local XXX i un altre espai físic diàfan, també objecte de l'acció declarativa i reivindicatòria.

Refereix que XXX va parcel·lar la finca adquirida de XXX. i va construir l'edifici XXX. Assenyala que el 25-05-1981 XXX va vendre a XXX,S.L. diverses unitats immobiliàries, entre elles els locals 1 i 2, i els drets i obligacions que XXX s'havia reservat com a promotora de la urbanització XXX. Entre aquests drets afirma que figura el local comercial núm. 3 i part de la planta baixa. En data 6-04-1984 XXX,S.L. va vendre a XXX, S.A. els locals 1 i 2 i tots els drets i obligacions, terrenys i unitats que pertanyessin a XXX. El 14-10-1985 es va vendre a la Sra. B. J. i, en data 19-01-2000, la Sra. B. J. va donar a la part

agent els drets, obligacions, terrenys i unitats que pertanyessin a XXX respecte a la urbanització.

Precisa que la cadena de transmissions no es trenca per la venda de la Sra. B. J. a la Sra. P. P. el 15-02-1989 dels drets i obligacions que es va reservar XXX, ja que segons l'article 22 del Reglament General de la urbanització XXX, els drets que es van cedir només són els elements d'ús i servei comú i les instal·lacions destinades al servei comú. Afegeix que es va fer la donació però que ella era des de 1984 la titular real però al no ser nacional andorrana, els béns estaven a nom dels fiduciaris.

Considera que a l'escriptura de divisió de finca i constitució de propietat horitzontal de 27-02-1969 la planta baixa comercial de l'edifici tenia una única unitat immobiliària de 360,52 metres, propietat de XXX. Quan es va dividir en diferents unitats, la vivenda núm. 2 es va vendre el 4-02-2002 i es diu que Llinda al Nord amb local comercial 4, que actualment és el 3 i objecte de la declarativa de domini.

Assevera que la Comunitat no va discutir el domini de l'agent sobre el local tancat 3 a la contesta, però sí a la dúplica. I també ho havia reconegut a l'acta d'inspecció ocular de 15-05-2012 i a l'escrit de conclusions en el procediment B-0772-3/2012. Així mateix, el President de la Comunitat des de l'any 2000 ha admès en la confessió en judici que el local 3 era l'oficina o despatx XXX, alhora que l'any 1992 el B.E. l'havia autoritzat a recuperar la possessió del local 3. Afirmar que a l'acta d'inspecció ocular de 23-09-2016 es constata que la planta baixa està distribuïda en tres locals tancats i al 3 es va accedir amb les claus que va facilitar l'agent.

En segon terme, quant a la declaració de domini i reivindicatòria de l'espai de la planta baixa ombrejat amb trama mallada en el document 15, s'alça contra l'estimació de l'excepció de prescripció de la sentència que entén que aquest espai ha estat usat i posseït per la comunitat des de 1969.

Respecte de la testifical, sosté que els testimonis formen part de la comunitat de propietaris, alhora que la Sra. R. no indica des de quina data viu a l'edifici.

El Tribunal considera erròniament que la superfície discutida és el hall o rebedor de la comunitat, quan aquest està situat a la planta tercera. De la prova d'inspecció ocular s'extreu que la zona reivindicada no és cap entrada a l'edifici sinó que l'entrada principal amb marquesina es troba ubicada a la planta tercera. No es discuteixen els accessos al carrer i a les escales, sinó que l'espai discutit són 139,16 m² (document 15). Les bústies resten fora de l'espai reivindicat i els interruptors i el porter automàtic es va instal·lar sense coneixement de l'agent. Assenyala que els requeriments al President de la Comunitat de la urbanització i de l'edifici s'han d'entendre, a diferència del que entén la sentència, com actes de domini.

En aquest sentit, s'ha de desestimar l'excepció de prescripció i s'ha d'entrar en el fons i donar lloc a la declarativa i reivindicatòria quant a aquest espai de la planta baixa.

II.- Pel que es refereix a la pretensió exercitada respecte de la titularitat dominical del local núm.3 s'han d'efectuar les següents consideracions.

L'argumentació de la recurrent és que de l'escriptura de divisió de finca i constitució de propietat horitzontal de XXXX, es descriu l'existència d'una planta baixa comercial, en relació a la qual s'atribuïa a la promotora (XXX) el dret de convertir-la, totalment o parcial, en vivendes. Com que han estat segregades les vivendes núms. 1, 2 i 8, resta una superfície de 139,16 metres quadrats que li pertany, segons afirma la recurrent. I el títol d'adquisició consisteix en la donació realitzada al seu favor per la Sra. B. J., de data 19-01-2000.

En primer terme, s'ha de refusar la pretesa contradicció que invoca la recurrent quan assenyala que la Comunitat reconeix el domini dels locals,

inclòs el 3, a la contesta, mentre que ho nega a la dúplica. N'hi ha prou amb analitzar la contesta (folis 316 i 318) posar en relleu que la Comunitat només admet el domini dels locals 1 (o 3) i 2 (o 4) de superfícies respectives de 36,75 i 34,75 m², però afirma que la resta de la planta baixa és de propietat i ús comunitari.

En segon terme, des de la divisió en règim de propietat horitzontal de 27-02-1969 de l'edifici Tipus X-Y, ara l'Isard, la planta baixa contenia una única unitat immobiliària, però que contenia els espais corresponents a les escales A i B, amb els seus replans respectius, els quals constituïen elements comuns de l'edifici. Així mateix, es reservava a XXX el dret a convertir la dita planta, totalment o parcial, en vivendes.

Els dret de XXX, després de vàries transmissions, van fer trànsit a la Sra. M.B.J., qui en virtut d'escriptura pública de data 15-02-1989 els va alienar a favor de la Sra. R.P.P.: "tots els drets i obligacions que XXX establí segons l'escriptura de descripció i parcel·lació escripturada el 14-01-1969". La Sra. P., en data 5-05-1999 els va donar a la comunitat de propietaris.

Malgrat aquesta venda a favor de la Sra. P., amb posterioritat, la Sra. M. B.J., el 19-01-2000, va donar a la Sra. S., agent en el present litigi, els mateixos drets i obligacions.

L'estudi de l'escriptura referida permet constatar que (foli 108) l'objecte de la donació a la Sra. S. fou: "f) *Tots els drets i obligacions que, com a promotora de la urbanització "XXX", s'havia reservat "XXX, S.A." (XXX) en l'escriptura de descripció i parcel·lació autoritzada pel Notari senyor R. J. I B. el 14 de gener de 1969.*

g) En general, tots els drets, obligacions, terrenys i unitats que, referents a la mateixa urbanització, pertanyessin a XXX per qualsevol títol o causa, encara que no apareguessin recollits en l'escriptura autoritzada pel Notari senyor M.V. I R. el 25 de maig de 1981 sota el número 801 de protocol, però que es derivin de documents subscrits per XXX".

Les dades recollides en les escriptures públiques indicades posen en qüestió l'acreditació del títol de domini de la part agent , tota vegada que si els drets que pertanyien a XXX foren alienats a favor de la Sra. P. i després a la Comunitat, i qui representava a la part alienant era la pròpia Sra. S., difícilment li podien ésser cedits per escriptura de 19-01-2000, per molt que intenti diferenciar entre la cessió dels drets i la cessió dels drets, terrenys i unitats que pertanyien a XXX. A més, perquè no ha acreditat que dins de la cessió dels drets de XXX no s'incloguessin els relatius a la planta baixa comercial que, segons el seu parer, haurien de restar inclosos en la cessió dels drets, terrenys i unitats.

En definitiva, de la lectura dels títols transmissius, s'ha de concloure en la mateixa direcció que la jutjadora d'instància. La lectura de les escriptures posteriors revela que l'actora no va adquirir el domini d'aquest local 3 ni d'altres espais amb anterioritat. En efecte l'escriptura de 19-03-2010, d'adjudicació derivada de la liquidació de la mercantil XXX, atribueix el domini a la Sra. S., ja que es declara que la possessió ja l'ostentava, dels locals núm. 1 i 2, però conté rellevants declaracions relatives a la incorporació de la Sra. S. a la Comunitat:

"II.- L'adjudicatària passa a formar part de la comunitat de propietaris de l'Edifici "Tipus X-Y, s'obliga a respectar i a complir el que disposen el seu esmentat títol de propietat horitzontal i els estatuts en ell protocol·litzats, sense perjudici del que prescriu la Llei de propietat horitzontal.... Al respecte, declara conèixer la quota de participació que, segons els estatuts de la Urbanització correspon a l'Edifici Els Isards en les despeses de manteniment, reparació i administració d'aquella".

És a dir, segons l'escriptura d'adquisició dels locals 1 i 2, la Sra. S.no es va integrar en la comunitat de propietaris fins l'any 2010 com a propietària, de manera que difícilment podia ésser titular d'un local núm. 3 o d'altres espais en la planta comercial, si ara s'incorporava a la Comunitat de propietaris.

Del que s'ha exposat s'extreu que la part agent no ha acreditat, com a requisit ineludible del triomf de l'acció declarativa i reivindicatòria, el domini del local núm. 3, tota vegada que concorren dubtes importants al respecte derivats dels títols públics examinats.

I no obsta a aquesta conclusió el fet que l'agent ostentés la possessió de l'espai que reivindica (foli 687), que aquest fos l'espai que la promotora emprava com a local o que tingués les claus d'aquest, atès que no es tracta d'acreditar la possessió, que pot respondre a l'existència de diferents drets reals o només a una situació fàctica, sinó que calia provar el títol d'adquisició d'aquesta unitat immobiliària i aquest extrem no s'ha produït. A més, tampoc s'ha acreditat la condició de titular fiduciària que assenyala que ostentava per a justificar la seva manca de títol.

En conseqüència, aquest primer motiu s'ha de refusar.

III.- Quant a l'èxit de l'excepció de prescripció, el motiu de la part agent ha de ser acollit, encara que per arguments diversos els al·legats, però que es deriven del dret aplicable a la present controvèrsia.

L'agent exercita una acció declarativa de domini i reivindicatòria en relació a la resta de l'espai que forma part de la planta baixa. És cert que l'usatge "omnes causae" proclama que prescriuen totes les causes pels transcurso de 30 anys. Però aquesta declaració general, interpretada en referència a la prescripció extintiva, presenta una sèrie de limitacions. És a dir, no totes les pretensions prescriuen, sinó que existeixen excepcions.

La primera és que si l'objecte de la prescripció és la pretensió i aquesta s'adreça a obtenir per part d'una altra una acció o omissió, les accions declaratives resten excloses de la prescripció extintiva. En el cas, s'exercita una acció declarativa de propietat i tota vegada que aquesta acció cerca solament un pronunciament adreçat a obtenir una declaració de domini, ha de

ser configurada com a imprescriptible. I, aleshores, el motiu de recurs ha de ser acollit en relació a l'acció declarativa de domini,

La segona, respecte de l'acció reivindicatòria, exigeix plantejar-se si aquesta prescriu, amb independència de la usucapió i si la resposta esdevé afirmativa, quina és la fita temporal que marca l'inici del còmput.

S'ha vist com l'usatge "omnes causae" abasta totes les causes, sense que una acció constitutiva i de condemna com la reivindicatòria pugui restar exclosa, i això sense perjudici que l'èxit de l'acció es pugui veure frenat per la consumació de la usucapió.

En relació al termini, és reiterada la recepció en el dret andorrà de la doctrina de l'acció nascuda ("actio nata"), segons la qual la prescripció s'inicia des de que s'ha pogut exercitar la pretensió. Si aquesta asseveració, la traslladem al supòsit de l'acció reivindicatòria, aquesta, com a acció que defensa la despulla possessòria que ha patit un propietari i que es dirigeix a la recuperació del bé objecte del seu domini, inicia el seu còmput des de la vulneració del seu dret de domini.

En el present cas, per tal que es produeixi la vulneració del seu dret de domini sobre l'espai que reivindica, extrem que no s'ha de confondre amb l'eventual usucapió de la comunitat de propietaris sobre aquest espai, la qual pot tenir un moment inicial divers, cal que la part agent hagi adquirit la titularitat d'aquests espais. Aleshores, sense endinsar-se en el fons de la concurrència dels requisits de la reivindicatòria, la sentència d'instància acull l'excepció perquè (FD3) la comunitat deté la possessió de l'espai reivindicat almenys des de 1969 sense que concorri cap causa d'interrupció de la possessió.

I aquí rau la confusió en la que incorre la resolució d'instància. No es tracta d'examinar l'inici de la possessió als efectes d'una possible usucapió, sinó que si l'objecte de debat es fonamenta en la prescripció de l'acció reivindicatòria i l'agent afirma que va adquirir els béns objecte de la reivindicatòria, el termini s'ha d'iniciar des de la data de la vulneració del seu

dret. I des d'aquesta òptica, argumenta la defenent que l'acció hauria prescrit perquè la comunitat fa més de trenta anys que l'espai es troba destinat a hall o vestíbul. En canvi, l'agent manifesta que els actes de desposseïció com la instal·lació de bústies, interruptors de llums i porter automàtic són dels anys 2001 a 2003. Per tant, si va adquirir l'any 2000 de la Sra. M.B.J. és evident que l'acte de desposseïció posterior a la seva adquisició no és anterior als 30 anys, tampoc si aquests són els efectuats per la Comunitat els anys 2001 a 2003 i, fins i tot, si s'entengués que ja l'any 1987 va realitzar requeriments a la Comunitat, tampoc des d'aquesta data fins la citació per a escoltar la demanda l'any 2014, s'ha escolat el termini trentenari.

D'acord amb les presents consideracions, i en atenció al dret a la doble instància, correspon només respecte d'aquest pronunciament de la sentència d'instància, atès que el relatiu al local núm. 3 ja resta confirmat, declarar que no procedeix l'estimació de l'excepció de prescripció i retornar les actuacions a la primera instància per tal que es pronunciï sobre el fons de les accions declarativa i reivindicatòria de domini en relació a la resta de l'espai de la planta baixa.

IV.- L'estimació del recurs de la part agent contra la sentència d'instància quant a l'excepció de prescripció, deixa sense objecte el recurs de la part defenent, relatiu a les costes processals de primera instància i fonamentat en l'estimació molt parcial de la demanda de l'agent, atès que per a determinar les costes processals de la instància caldrà esperar a la sentència que respecte del fons es dicti per la Batllia.

En conseqüència, no procedeix analitzar el recurs interposat per la part defenent, degut al retorn de les actuacions a la instància.

L'estimació del recurs de l'agent i el fet que no ens puguem encara pronunciar sobre el recurs de la defenent, derivat del retorn de les actuacions, justifica la no imposició de les costes d'aquesta alçada (arg. Novel·la 82, cap. X).

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 interposat per la representació processal de la Sra. N.S.V. contra la sentència, de data 27-04-2018, dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles, i, sense pronunciar-nos en relació al recurs interposat per la representació processal de la Comunitat de propietaris de XXX retornar les actuacions a la Batllia de procedència per tal que es pronunciï sobre el fons de la pretensió de l'actora respecte de la resta de planta baixa del local comercial, amb exclusió del local 3, que resta ja confirmada per aquesta sentència. No procedeix efectuar imposició de les costes d'aquesta alçada.

Així per aquesta nostra resolució, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-