

PARTS:

Apel·lant : Sra. SLP

Advocat : Sr. ARGDU

Apel·lat : Sra. MPCN

Procurador : Sra. GCT

Advocat : Sr. JZP

SENTÈNCIA 052-2020

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President : Sr. VINCENT ANIÈRE

Magistrats: Sr. CARLES CRUZ MORATONES

Sr. JAUME TOR PORTA

Andorra la Vella, el 22 de juny del 2020.

En nom del Poble Andorrà.-

Reunida la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions més amunt referenciades.

En la tramitació d'aquestes actuacions han estat observades les prescripcions legals, i ha estat ponent el magistrat **Sr. CARLES CRUZ MORATONES**, el qual expressa el parer del Tribunal.

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- El 21.3.19 el Tribunal Unipersonal del Batlle va dictar sentència amb la següent decisió:

“Primer.- Estimar de forma substancial la demanda formulada per la representació processal de la Sra. SLP contra la Sra. MPCN i condemnar a aquesta darrera a pagar la suma de 9.500.-euros en concepte d’honoraris d’intermediació i altre import de 1.171,97.-euros en concepte d’honoraris d’administració i de gestió.

Segon.- Estimar de forma substancial la demanda reconvençional formulada per la representació de la Sra. MPCN contra la Sra. SLP, i condemnar a aquesta darrera a pagar la suma de 10.000.-euros en concepte d’indemnització derivada de l’incompliment del contracte de mandat, a la qual ha de ser deduït l’import de 6.567,74.-euros, abonat per la Sra. SLP en concepte de despeses comunitàries.

Tercer.- Procedir a una compensació de deutes entre les sumes que respectivament s’endeuten les parts i de resultes de dita compensació, l’import resultant tan sols meritara interessos legals a comptar de la fermesa de la present resolució judicial.

Quart.- No fer expressa imposició de les costes judicials ocasionades.”

Segon.- Contra l’esmentada resolució la Sra. SLP i la representació processal de la Sra. MPCN han interposat recurs d’apel·lació.

El 25.6.19, la Sra. SLP presentà el corresponent escrit de conclusions, i en virtut dels arguments que s’hi exposa demana la revocació de la sentència d’instància i la imposició de les costes processals causades en primera i segona instància, inclosos els honoraris professionals d’advocat. Endemés sol·licita la pràctica de proves consistent en que “es requereixi al Sr. AAGR, d’Y per tal que “corrobori que el certificat adjunt al present escrit assenyalat de document número 1 , ha estat efectivament signat i expedit per ell,

en representació d'Y" i en aquest cas "aporti un nou certificat esclarint dites contradiccions i acrediti quines són les quantitats realment abonades per aquesta part en favor de la comunitat de propietaris i corresponents als immobles del Sr. D, amb l'aportació dels corresponents rebuts bancaris, per tal de poder aclarir quin import va ser el realment assumit per aquesta part."

Tercer.- Per Aute de data 2.7.19 es declara desert el recurs d'apel·lació de la Sra. MPCN i s'emplaça aquesta darrera a presentar el seu escrit de contesta a les conclusions.

Quart.- Per escrit de data 18.7.19, la representació processal de la Sra. MPCN aporta el seu escrit de contesta a les conclusions, i en virtut als argumentats que s'hi exposa, demana la confirmació de la sentència d'instància i que s'imposi a la part recurrent el pagament de les costes judicials.

Cinquè.- El 24.9.19 aquest Tribunal dictà Aute amb la següent decisió:
"Primer.- No donar lloc a les pretensions probatòries adduïdes per la Sra. SLP en aquesta alçada."

FONAMENTS DE DRET

Primer.- En el present procediment, la part agent la Sra. SLP reclama front la part defenent Sra. MPCN en demanda en la que sosté una petició de condemna pels honoraris professionals derivats de la seva intermediació d'un apartament i plaça d'aparcament, així com de l'administració i gestió de l'arrendament del lloguer abans de la venda, com el rescabament de les despeses comunitàries que va haver de fer front per compte de la propietat.

Per la seva banda la part defenent va interposar demanda reconvençional demanant una indemnització de danys i perjudicis per negligència en la gestió del mandat que se li havia conferit.

La sentència d'instància estima parcialment les dues demandes, amb compensació mútua de les dues reclamacions i el saldo resultant meritara en favor del creditor els interessos legals des de la data de fermesa de la sentència, sense pronunciament favorable en costes per a ningú.

Contra tal decisió s'alça la part agent principal Sra. SLP.

Segon.- Antecedents d'interès

Com a fets ja conformes podem dir que la Sra. SLP, és la titular de l'agència X que va tenir l'encàrrec per part del propietari Sr. D d'administració i gestió de l'apartament situat al pis Tercer 0 de l'escala 0 planta sotacoberta i la plaça d'aparcament número 0 bloc 0, planta 0 situats a l'edifici A, bloc 0, de l'Avinguda Dr. Mitjavila número 0 d'Andorra la Vella.

El propietari esmentat va morir a T (Espanya) en el dia 5.7.11 i fins al dia 3.11.15 la seva parella Sra. MPCN no va acceptar l'herència d'aquelles propietats al Principat que aquí interessen.

La Sra. SLP tenia l'encàrrec del Sr. D de vendre aquelles propietats i que mentre no fos així el podia llogar a algú de la seva confiança i que acceptés lliurar l'apartament quan aquest fos venut. La Sra. SLP va llogar l'apartament i l'aparcament al seu fill MCL en el mes de setembre de 2011 i va deixar l'apartament a finals del mes de desembre de 2015 quan es va signar -amb la intermediació de la Sra. SLP- un contracte de promesa de compravenda que va tenir lloc en el dia 3.11.15. El preu del lloguer eren 440€ mensuals, inclosos 40€ a compte dels subministraments. Durant el període 2010-2015 la Sra. SLP es va fer càrrec de les despeses comunitàries per compte de la propietat per un import total de 6.567,74€, segons ha acreditat l'administradora de la Comunitat Y.

En el present litigi, la Sra. SLP reclama 1) el pagament dels seus honoraris professionals per la seva intermediació en la venda de les unitats immobiliàries per part de la Sra. MPCN per import de 9.500€; 2) els seus honoraris professionals per la gestió del lloguer de les mateixes unitats i de representació en les juntes de propietaris fins que es va vendre i segons va pactar amb el Sr. D en el contracte de 10.12.99 (1.191,97€ segons sentència); i 3) el rescabament de les despeses comunitàries pagades per la Sra. SLP en nom de la propietat (import reconegut de 6.567,74€)

Per la seva banda, la defenent Sra. MPCN reclama una indemnització de danys i perjudicis per negligència en el compliment de les obligacions contractuals de la Sra. SLP davant de l'impagament de les rendes per part de l'arrendatari (la sentència li reconeix una indemnització al seu favor per un import a tant alçat de 10.000€).

En aquesta alçada només acut la Sra. SLP per impugnar l'import de la indemnització (10.000€) en favor de la part contrària; per impugnar l'import de les despeses abonades per ella en estimar que la suma és superior i per demanar l'import de la fiança dipositada en el seu dia per obtenir l'embargament preventiu de béns de la part defenent.

Tercer.- Pel que fa la indemnització preufetera hem de dir que ni és incongruent amb el que es demana per la Sra. MPCN, ni existeix una manca de legitimació passiva en fer pagar a l'administradora la presumpta insolvència de l'arrendatari (el seu fill).

En primer lloc perquè el que es demana és una indemnització per la negligència en el compliment de les obligacions contractuals assumides per l'administradora immobiliària i si bé no s'accepta en la sentència el càlcul efectuat per la defenent i agent reconvençional de calcular l'import de la indemnització fonamentant-se en les rendes que hauria d'haver

percebut entre setembre de 2011 i desembre de 2015 a raó de la renda pactada en 1999 (i contra aquesta desestimació de càlcul ja no cal entrar perquè no ha estat impugnada per la Sra. MPCN), si podem dir que la gestió d'administració es pot qualificar de negligent doncs l'impagament de les rendes va ser una constant per part del fill de l'administradora que va poder gaudir de l'apartament i pàrquing durant més de quatre anys i va deixar de pagar més de 24 mensualitats, de les quals 13,5 mensualitats anteriors a juliol de 2013 amb la qual cosa fins i tot en la hipòtesi que planteja la Sra. SLP ja estarien prescrites en el mes de juliol de 2016. No és cert que casualment les rendes impagades fossin totes les posteriors a juliol 2013 com es diu en el recurs perquè l'extracte del compte d'E així ho desmenteix (folis 245 i seg.). Tampoc consta cap requeriment de pagament per part de l'administradora al seu fill; tampoc hi ha cap intent de posar-se en contacte amb el seu client (la propietat) malgrat els anys transcorreguts cosa que fa inversemblant que afirmi no saber fins l'agost de 2015 que el Sr. D havia mort al juliol de 2011, ni serveix d'excusa afirmar que ella ja pagava les despeses com unitàries en compensació, perquè el saldo resulta notablement desproporcionat entre una cosa i l'altra. Fins i tot és palesa la contradicció entre el document 11 aportat per la Sra. SLP per detallar els pagaments del seu fill, amb el document d'E on es detallen els ingressos i el relat del propi recurs on es canvien les dates de les mensualitats endarrerides. És un exemple més de la manca de transparència en el passament de comptes per part de la Sra. SLP. La diligència exigible a qualsevol comerciant (i mandatari) no casa amb les actuacions realitzades.

En conclusió, considerem que l'import global de 10.000€ per la negligent gestió dels lloguers per part de la Sra. SLP està ben ajustada a la realitat del perjudici causat.

El motiu ha de fracassar.

Quart.- Pel que fa a les despeses comunitàries avançades i certificades

per Y i que fa seva la sentència d'instància, ara ens sorprèn la part recurrent en el seu recurs aportant una fotocòpia d'un nou càlcul atribuït a la mateixa administració i que diu "ha retrobat". Òbviament el període ordinari per proposar prova ha transcorregut i no ens trobem davant de cap circumstància excepcional (quan les mateixes han estat proposades i admeses, però no practicades per causa no imputable a la part sol·licitant de les mateixes o bé aquelles proves que sol·licitades, han estat refusades pel jutjador i s'ha efectuat l'oportuna protesta, esdevenint les mateixes pertinents i adients per a la formació de la convicció del Tribunal) que permetés admetre la prova en segona instància com ja hem tingut ocasió de decidir en Aute de 24.9.19 que ratifiquem íntegrament. Per tant hem d'estar a la certificació emesa en període probatori per Y i confirmar que l'import de les despeses comunitàries abonades per la Sra. SLP per compte de la propietat és la suma de 6.567,74€.

El motiu tampoc pot prosperar.

Cinquè.- Finalment pel que fa la referència a l'import de la fiança en el seu dia dipositada per la Sra. SLP per garantir els perjudicis derivats de l'embargament, cal dir que la Sala no ha de fer cap pronunciament doncs és una qüestió que haurà de resoldre la Batllia.

Sisè.- En resultar desestimat el recurs procedeix imposar les costes per ell generades a la part recurrent, de conformitat amb el que disposa el Codi 7,51,5.

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, ha pres la següent

DECISIÓ

Primer.- DESESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la Sra. SLP contra la Sentència dictada pel Tribunal Unipersonal del Batlle en data 21 de març de 2019, que confirmem íntegrament.

Segon.- Imposem el pagament de les costes causades en aquesta alçada a la part apel·lant.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

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