

PARTS:

Apel·lant : A SL

Procurador : Sr. CPS

Advocat : Sra. JO

Apel·lat : B SA

Procurador : Sra. EAM

Advocat : Sra. SBA

SENTÈNCIA 054-2020

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President : Sr. ALBERT ANDRÉS PEREIRA

Magistrats: Sr. VINCENT ANIÈRE

Sr. CARLES CRUZ MORATONES

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. VINCENT ANIÈRE**, el qual expressa el parer del Tribunal.

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- Per escrit de data 03-02-2016, la representació processal de la societat B, SA, va formular demanda de reclamació de quantitat a tramitar pel procediment ordinari contra la societat A, SL, sol·licitant la seva condemna a pagar-li la quantitat de 29.951,45-euros amb els interessos legals comptats des de la data de l'escolament del termini de pagament subsegüent a la notificació de la primera carta de requeriment previ de pagament, és a dir, el dia 10/12/2014 o, bé, subsidiàriament des de la data de la contesta a la demanda, imposant les costes processals a la demandada inclosos els honoraris d'Advocat i de Procurador a acreditar en període d'execució de sentència.

Segon.- Per escrit del 24-02-2016, la representació processal de la societat A, SL , va contestar formulant sengles excepcions peremptòries de :

- indeguda formulació de la demanda per no haver escollit el procediment de la LPH,
 - de manca de legitimació passiva pel que fa a les despeses anteriors a la data d'adquisició dels béns immobles, o sia el 14 d'octubre del 2004,
 - de manca de legitimació activa,
 - de prescripció de l'acció,
- i, sobre el fons, sol·licitant la seva íntegra desestimació i la imposició de les costes processals a la part agent, inclosos honoraris d'advocat i de procurador.

Tercer.- Les parts van replicar i duplicar i, evacuats els tràmits de proves i de conclusió, el Tribunal de Batlles va dictar sentència del 27-03-2019 decidint :

“que estimant íntegrament la demanda principal formulada per la societat mercantil andorrana per accions “B, S.A.” contra la societat mercantil andorrana per participacions “A, S.L.”, ha de condemnar i condemna a la darrera a pagar a la primera la suma global de vint-i-nou mil nou-cents cinquanta-un euros amb quaranta-cinc cèntims (29.951,45.- EUROS), augmentada dels interessos legals produïts des del 10 de desembre del 2014 i fins que sigui íntegrament satisfeta, amb imposició al vençut de les costes processals causades segons preveu el VI.- Considerant.”.

Quart.- Contra aquesta resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la societat A SL, demanant la seva revocació total i que es dicti una conforme a les peticions exposades en el seu escrit de contesta, el tot amb imposició a l'adversa de les costes processals d'ambdues instàncies.

La representació processal de la societat B SA, reclama la seva confirmació en tots els seus extrems i la condemna de la recurrent a pagar les costes de segona instància.

FONAMENTS DE DRET

Primer.- La societat agent (B, SA) és la promotora de la urbanització dels U a Andorra la Vella i va portar a terme la construcció de 6 edificis (A a F).

En data 13-10-2000, els Srs. ECC i LBC i la societat B SA van firmar una promesa de compra-venda en relació a l'apartament 0-0 del Bloc 0, al seu traster i a quatre places d'aparcament.

Els Srs. ECC i LBC es van comprometre a acceptar ja els estatuts de la Comunitat devent constituir-se i a assumir totes les despeses de manteniment, neteja, llum, serveis, administració, cens, impostos corresponents a les unitats immobiliàries objecte del referit negoci jurídic, així com a assumir la part proporcional en la copropietat de les coses comunes, el tot a comptar de l'entrega de les claus.

En data 14-10-2004, els Srs. ECC i LBC van renunciar als seus drets en mèrits de la referida promesa de compra-venda tot i sol·licitant a B SA d'atorgar l'escriptura a favor de la societat A, SL, de la qual són socis.

El mateix dia, la societat A, SL, i la societat B, SA van acordar la compravenda de l'apartament 0-0, més traster i de 4 places d'aparcament a l'Edifici 0 "C".

També li va vendre la part proporcional de la copropietat indivisa dels elements comuns, essent precisat que en aquest moment l'escriptura de divisió de l'edifici encara no s'havia efectuat i no es va dur a terme fins al 2011.

En el referit acte, la venedora va assegurar que els esmentats pis, places i traster estaven al corrent dels pagaments dels tributs i despeses comunitàries a elles imputables, i la part compradora va exonerar al Notari de l'obligació d'incorporar el certificat previst per l'article 13.3 LPH.

A més, la part compradora es va comprometre a subjectar-se als estatuts de la Comunitat de propietaris del Bloc 0 que quedava per constituir-se.

Donat que les escriptures de divisió de finques dels edificis que s'anaven construint l'un després de l'altre es van fer posteriorment i que les Comunitats de cada edifici van tardar a constituir-se, no es discuteix que la societat B, SA, va anar pagant les despeses generades pel manteniment dels edificis (i entre ells del bloc 0) com de la urbanització, i això fins al setembre de 2014.

Al 16-01-2014, quan ja s'havien constituït les Comunitats dels 6 edificis, els administradors judicials de B SA van comunicar als propietaris que deixaria de gestionar i pagar les despeses comunitàries com ho havia fet fins ara en qualitat de promotora, i que les Comunitats s'havien de posar en funcionament. Ensems, es va anunciar que es requeriria de pagament del seu saldo a cada propietari.

Es així que en data 21-11-2014, la demandant va enviar una carta de reclamació de l'import de 30.248,94-euros als Srs. ECC i LBC, a la qual van contestar indicant el nom del seu advocat però sense pagar res.

Segon.- Com a primer motiu de recurs, la part apel·lant repeteix la seva excepció d'inadequació de procediment que havia qualificat d'excepció d'indeguda formulació de la demanda, i a la qual el Tribunal ha tornat la seva correcta qualificació.

Afirma de forma preliminar que les sumes que reclama la part agent en el marc de la present causa són despeses comunitàries.

Argumenta que la LPH preveu un procediment específic per aquest tipus de reclamació i que l'agent no pot escollir el procediment que li convé perquè no pot complir els requisits que exigeix la Llei; que no és un argument vàlid que el procediment ordinari no causi cap perjudici ni tampoc que el jutge ha de facilitar l'accés a la Justícia tota vegada que la Constitució també reconeix que les Lleis són d'obligat compliment per a tots i que sinó es vulneraria el principi de seguretat jurídica.

Però, si bé la part apel·lant pretén fonamentar totes les seves pretensions sobre la consideració que els imports reclamats tenen la consideració de despeses comunitàries, no obstant això, el fet que es tracta de despeses exposades pel servei de tots els copropietaris, raó per la qual s'han vist qualificades de comunitàries fins i tot pel Tribunal, no ha de portar automàticament a l'aplicació de l'article 34 LPH.

En efecte, el criteri determinant és el de la natura de l'acció exercitada.

Ara bé, el procediment especial previst pels articles 33 i 34 pel bon funcionament de les Comunitats de propietaris està destinat a la tramitació de les reclamacions judicials dels deutes contrets pels propietaris envers la Comunitat i reclamats per la mateixa després de la deguda liquidació aprovada per la Junta i del certificat com de l'acord previstos per la Llei.

En el present cas, l'acció de la societat B SA no és la de la Comunitat sinó que ha actuat com a promotora que ha sufragat certes despeses de les quals demana el rescabament en el marc d'una acció d'enriquiment injust instada pel reconeixement i la determinació dels pagaments fets per ella pel compte de la unitat immobiliària en qüestió.

Al respecte, s'ha de recordar que dita acció troba el seu origen en el Digest (50,17,206) i es fonamenta sobre raons d'equitat quan l'aplicació del principi general de la relativitat dels contractes portaria a un empobriment del que ha complert les seves obligacions o ha prestat un determinat servei sense ànim de liberalitat, i l'enriquiment correlatiu del qui no ho ha fet i que és el veritable deutor de l'obligació.

A més de la Sentència 238/15 citada pel Tribunal de Batlles, també vam recordar en la Sentència 225/13 del 28-11-2013 que :

“...el principi que impedeix l'enriquiment injust recull els supòsits que en la tradició jurídica d'arrel romana es resolen per la via de les condictiones i en aquest cas concret el que s'exercita és una condictio per inversió, que es dona quan una persona realitza una despesa o pagament que redunda en benefici d'un tercer sorgint un dret de reemborsament, de tal manera que el que ha pagat té dret a la restitució de la suma lliurada en la mesura de l'enriquiment que ha sofert el seu destinatari i es tracta d'una acció que neix, per tant, amb la inversió feta...”

Per tant, sí que les condicions de dita acció són reunides tota vegada que la societat B SA va anant realitzant pagaments als quals no era obligada i amb la intenció d'obtenir després el reembossament quan la càrrega de la despesa havia de recaure sobre el propietari de la unitat immobiliària, el qual al no assumir aquesta despesa es beneficia d'un enriquiment injust ja que no té cap justificació puix s'ha beneficiat dels serveis i del manteniment i no pot pretendre no assumir-ne el cost real.

A més, el nexa de connexió entre l'empobriment i l'enriquiment invocat és directe.

D'altra banda, és cert que els procediments legalment previstos s'han de respectar.

Però, en el present cas i com ho hem determinat abans, el procediment especial de l'article 34 LPH no era d'aplicació.

En tot cas, és de recordar el nostre Aute 215-12 del 29-01-2013 segons el qual quan es tracta només d'una inadequació de procediment en l'àmbit d'una mateixa matèria jurídica (civil, administrativa o penal), una eventual equivocació de procediment s'ha d'apreciar en relació amb la protecció de la part demandada.

En aquesta òptica, és de veure que el present procediment s'ha seguit seguint les normes del procediment ordinari i la part defenent no ha sofert cap indefensió, tot al contrari, tota vegada que el procediment de l'article 34 LPH és un procediment concebut com a més àgil i amb un caràcter especial previst essencialment per a lluitar contra la morositat i doncs principalment pel benefici de la Comunitat, i que fins i tot pot arribar a limitar el dret d'apel·lació del propietari concernit (article 34.15 LPH).

Així les coses, escau confirmar el rebuig de l'excepció.

Tercer.- El segon aspecte del recurs recau sobre la qüestió de la manca de legitimació passiva.

Sosté que l'afirmació del Tribunal que la societat A SL, no ha aportat cap certificat conforme era al corrent de pagament de les despeses comunitàries entra en total contradicció amb la desestimació de l'excepció d'inadequació de procediment puix no pot el Tribunal considerar que no es tracta de despeses comunitàries i reclamar alhora l'aportació de tal certificat ; que és cert que els Srs. ECC i LBC es varen comprometre a pagar les despeses comunitàries generades a partir de l'entrega de les claus i de la possessió de les unitats immobiliàries però les presents actuacions han estat entaulades contra la societat A SL, i en cap cas contra dels Srs. ECC i LBC, i la societat A SL, no es va subrogar en les seves obligacions ; que les despeses que es pretenen reclamar serien derivades directament de la propietat del pis d'autes ; que l'agent

reclamaria despeses des del 2003 fins al 31-03-2015 però al final subsisteix un dubte mes que raonable en relació al període pel qual l'adversa esta reclamant les sumes ; que no se la pot obligar a fer-se càrrec d'unes despeses anteriors a la data d'adquisició dels béns immobles, més quan l'agent va reconèixer en l'escriptura de compravenda que les unitats immobiliàries es trobaven al corrent de pagament de les despeses comunitàries a elles imputables.

Però, la qüestió no era de dir si es tractava de despeses comunitàries però més aviat de dir si era d'aplicació el procediment de l'article 34 LPH, extrem resolt en el Fonament anterior.

Ara bé, i pel que fa a la legitimació passiva en relació a tal despeses, cal recordar que l'article 13.1 LPH disposa que cada propietari ha de contribuir a les despeses generals pel sosteniment adequat de l'immoble, els seus serveis, les càrregues i les responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització, d'acord amb la quota de participació fixada en el títol constitutiu o amb allò que hagi estat establert especialment.

L'article 13.3 §1 LPH disposa que qui adquireixi una unitat immobiliària en règim de propietat horitzontal respon amb el mateix immoble adquirit dels deutes pendents amb la Comunitat des del moment de la transmissió efectiva de la propietat. També respon dels deutes contrets pels titulars anteriors.

L'article 13.3 §4 LPH disposa que en cas de transmissió de l'immoble, el transmissor ha d'aportar un certificat de la Comunitat acreditant de l'estat dels deutes de la unitat en qüestió.

Així les coses, és veritat que la consideració del Tribunal que “...e/s consorts Srs. ECC i LBC, els quals precisament i com a venedors, no lliuraren a la mercantil “A, S.L.” en el moment de materialitzar l'escriptura de compravenda del 14 d'octubre del 2004, cap certificat conforme eren al corrent de pagament de les despeses comunitàries que s'haguessin pogut meritjar fins aleshores...” no

és correcta ja que els consorts ECC i LBC no són en cap cas el venedor sinó que ho és la societat B SA.

Justament, en l'escriptura del 14-10-2004 la venedora va assegurar que les unitats venudes estaven al corrent dels pagaments dels tributs i despeses comunitàries a elles imputables, i la part compradora va exonerar al Notari de l'obligació d'incorporar el certificat previst per l'article 13.3 LPH.

Però aquests elements tenen a veure amb la justificació de les despeses anteriors al 04-10-2004 (qüestió que tractarem més tard) però no amb la legitimació passiva de la societat A SL per haver de respondre a la reclamació de la societat B SA.

I la legitimació, sí que la té.

La té primer perquè és la propietària de les unitats immobiliàries que es van beneficiar de les despeses, i en aplicació de l'article 13.1 i 13.3 LPH abans citat.

La té segon perquè els Srs. ECC i LBC s'havien compromès a assumir totes les despeses corresponents a dites unitats immobiliàries i la part proporcional en la copropietat de les coses comunes, a comptar del moment en què li foren lliurades les claus de l'habitatge, i que quan van finalment demanar a la venedora d'escripturar la venda al benefici de la societat A SL van transmetre a aquesta no només els drets adquirits en mèrits de la promesa del 2010 sinó també les obligacions en qüestió que venen lligades a la unitat immobiliària.

Per consegüent, també s'ha de confirmar la desestimació de l'excepció de manca de legitimació passiva.

Quart.- L'altre punt del recurs concerneix l'excepció de prescripció en relació a les despeses dels anys 2003 fins 2013, i la part apel·lant argumenta al respecte que no es tracta de despeses de naturalesa

comunitària sinó de despeses de naturalesa comercial i que seria d'aplicació la prescripció de 3 anys.

Afegeix que la societat B SA pretén actuar com a promotora de la Urbanització, i no com a administradora ni com a representant de la comunitat de propietaris ni com a Comunitat de propietaris de fet, i per tant, donat que actua amb ànim de lucre i que no ens trobem front a una obligació contractual civil, és d'aplicació la prescripció de 3 anys pels deutes de naturalesa mercantil ; que les despeses reclamades no són de naturalesa civil perquè la mateixa societat agent diu que la seva reclamació no es pot emmarcar en el procediment civil previst a l'article 34 de la LPH, i que l'objecte de la societat B SA és la promoció immobiliària.

Però la present acció de la societat B SA no té res a veure amb el pagament de crèdits nascuts arran de la seva activitat de promoció immobiliària sinó amb el reembossament de despeses que ha fet en relació al manteniment d'un edifici els propietaris del qual encara no s'havien constituït en Comunitat.

No té per tant cap caràcter comercial.

Es tracta d'una acció per enriquiment injust i l'acció coneguda com *de in rem verso* o per enriquiment injust és una institució civil.

Ara bé, en matèria de prescripció, la norma general a Andorra és el termini de trenta anys establert pel l'usatge *Omnes causae* i és aquest termini llarg que s'ha d'aplicar a l'acció d'enriquiment injust (vg. TSJC de data 30-11-2000).

Així, aquesta excepció també ha de ser rebutjada.

Cinquè- L'últim aspecte del recurs és en relació al fons i s'exposa que abans del 28-09-2011 no hi havia cap coeficient de participació a les despeses comunitàries assignat a les seves unitats immobiliàries i és falsa l'afirmació al respecte del Sr. D en el seu certificat de data 10-03-

2017 ja que és fals que en l'escriptura de compravenda s'indiqui un qualsevol coeficient de participació ; que a més el Sr. D comet una errada sobre la identificació de la unitat immobiliària ; que el mateix certificat confirma que no es va celebrar cap Junta de Propietaris per l'aprovació de despeses i això demostra que la part agent decidia de forma arbitrària i sense el consentiment dels propietaris totes les despeses del conjunt residencial ; que la figura de l'enriquiment injust evocat per la sentència no és d'aplicació sense tenir un més mínim control d'allò que es reclama ; que no se li poden reclamar despeses corresponents al telèfon dels ascensors dels altres edificis ; que la senyora de la neteja havia estat contractada directament per B SA al 1996 i no va existir cessió del seu contracte laboral a favor de la comunitat ni de la *supra* comunitat i és B SA que va assumir en nom propi el compromís de pagar el salari i de fet va ser dita societat que va assumir el pagament de la liquidació laboral i aquesta no es va repercutir en parts proporcionals entre tots els blocs de la Urbanització, i cal seguir el mateix criteri pel que fa al salari ; que el Tribunal s'ha limitat a indicar que la documentació aportada per la part agent no ha estat oportunament invalidada però no es pot compartir l'afirmació que les gestions efectuades per B SA hagin estat acurades i proporcionals, i es tracta d'una valoració molt subjectiva ; que la gestió no havia d'esser efectuada per la part agent sinó que l'havien de fer els seus administradors judicials designats a tal efecte ; que el Tribunal no ha analitzat el conjunt de documentació aportat per l'actora sinó exclusivament en les certificacions aportades pel Sr. D que contenen nombrosos errors, i finalment que s'oposa al pagament de la totalitat de les despeses comunitàries reclamades per la part agent.

Però, l'estudi acurat i comparatiu del certificat relatiu als pagaments fets a compte per B SA en concepte de despeses comunitàries emès per la societat E el 23-09-2015 (foli 116), sia posteriorment a la determinació dels coeficients, així com la resposta feta en data 10-03-2017 al requeriment adreçat per la Batllia al Sr. D (F) (foli 1310-1311), i de tota la documentació aportada, en particular tots els justificatius per any de les despeses pagades per B SA (folis 359 a 11191), permet acreditar que es

tracta de despeses relatives al manteniment del bloc 0, l'import del deute acumulat reclamat i que el seu càlcul s'ha fet respectant la quota de participació determinada al 2011.

Així apareix l'empobriment de la societat B SA i l'enriquiment correlatiu de la societat A SL.

Al respecte, i pel que fa a l'error invocat en relació a la resposta del 10-03-2017 del Sr. D que es referiria de manera errònia als coeficients de repartició de l'escriptura de compravenda del 2004 puix és només en 2011 que es va procedir a la divisió i a la determinació dels coeficients, cal dir que aquest error és només aparent ja que al final de l'escriptura del 2004 hi consta una nota marginal (pàg. 9/9 foli 51) indicant que es va procedir a la declaració de divisió de finca amb eficàcia condicionada el 28-09-2011 i a la declaració amb plena eficàcia el 29-10-2012. Per tant, donat que aquesta nota marginal forma part i integra l'acte notarial del 2004, el Sr. D es podia al 2017 i sense cap error referir als coeficients de l'escriptura del 2004.

Pel que fa l'error invocat en la designació del pis (2-2 en lloc de 2-1) la mateixa és merament material i insignificant quan és evident que s'està referint al pis d'Autes, sobretot quan precisa en el mateix document que la societat defenent és l'únic propietari que va refusar pagar les despeses reclamades per B SA.

Pel que fa a la portera, apareix que feia feines de neteja al benefici de les parts comunes i ressurt del certificat d'E del 11-09-2017 (foli 1254) que el cost del seu acomiadament no es va repercutir a les despeses dels edificis dels U, i cap element permet contradir-ho.

No apareix tampoc que s'haurien imputat al compte del pis de la societat defenent despeses en relació a ascensors dels altres edificis.

D'altra banda, poc importa al respecte si les gestions les van portar a terme els administradors judicials o no, o si els havien de portar a terme

els mateixos, ja que l'important és de determinar si el patrimoni de B SA es va trobar disminuït per haver assumit una despesa.

En aquest ordre d'idees, s'ha d'admetre que l'objecte del litigi no era de determinar la qualitat general de la gestió per part de B SA, però sí les despeses que ha assumit i que es van fer en benefici de la societat defenent.

Justament, com ho acabem d'indicar, apareix que és el cas, i la part defenent no ha presentat elements suficients per desvirtuar la nombrosa i precisa documentació aportada per la part agent.

Finalment, per acabar la nostra verificació de la reclamació de la societat B SA, podem constatar que en l'escriptura del 14-10-2004, es precisa que les unitats estan al corrent de les despeses, cosa que hauria de portar a rebutjar la reclamació pel que fa al període anterior, però ressurt de la documentació i del ja citat certificat del 10-03-2017 que les despeses reclamades no són les dels exercicis anteriors al 2004 sinó les despeses exposades entre el 2004 i el 2012, val dir per 2004 les despeses que es van poder liquidar un cop acabat l'exercici 2004.

Sisè.- Pet tot l'exposat, el recurs s'ha de desestimar íntegrament.

La desestimació del recurs justifica la imposició de les costes d'aquesta alçada a la part recurrent vençuda.

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 de la representació processal de la societat A SL, contra la Sentència del Tribunal de Batlles del 27-03-2019 de la qual confirmem la part decisòria.

Segon.- Imposar a la societat A SL, les costes judicials d'aquesta alçada.

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.-