

# **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 27 de novembre 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 15-10-2015, la representació processal de la Sra. N., M.P. va formular demanda pel procediment ordinari, en impugnació d'acords adoptats en la junta de propietaris del dia 10-6-2015 contra la comunitat de propietaris de l'edifici XXX, sol·licitant que en el seu dia es dicti sentència, que anul·lés els acords adoptats tot i obligant la part demandada a:

- realitzar els treballs de canvi de les finestres per altres adaptades a la situació de l'immoble, per garantir la seguretat dels habitants de l'edifici i una adequada habitabilitat i realitzi els altres treballs i serveis de manteniment necessaris assenyalats a l'escrit presentat;

- dur a terme les gestions i estudis escaients per comprovar que la pòlissa d'assegurances contractada compleix l'article 14 de la Llei de Propietat Horitzontal i cobreix la reconstrucció de l'edifici en cas de sinistre total i si dels estudis es conclou que la reconstrucció no queda coberta, que ampliï el valor pel qual està assegurat l'immoble fins a cobrir el risc;

- utilitzar un sistema objectiu i no arbitrari per determinar l'import que escau fixar en concepte de mínims de calefacció i aigua calenta. Igualment que es declari abusiu l'acord adoptat i consistent en fixar com a mínim de calefacció i aigua calenta el 50 per cent del consum total de gasoil i que es declari l'obligació de no imputar més d'un 20 per cent del consum total de gasoil en concepte de mínims:

- i s'imposi a la part defenent al pagament íntegre de les costes judicials ocasionades, endemés de les despeses extrajudicials causades, inclosos els honoraris d'advocat i procurador i eventualment de perit, a acreditar en període d'execució de sentència.

II.- El 12-11-2015, la representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE XXX, contestava la demanda articulada oposant-se a les pretensions de la part demandant, sol·licitant es dicti sentència desestimant la demanda i condemnant la part actora al pagament de els costes ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador.

III.- Les parts han replicat i duplicat en forma oportuna els dies 7-1-2016 i 11-2-2016.

IV.- Una volta practicats els mitjans de prova proposats per les parts i declarats pertinents, en data 23-3-2018, l'Hble. Tribunal de Batlles dictava sentència amb la següent part dispositiva:

*“Primer.- Desestimar en tots els seus termes la demanda formulada per la representació processal de la Sra. N.M.P., havent d'absoldre la Comunitat de Propietaris de l'edifici XXX de les pretensions que s'hi contenen.*

*Segon.- Fer imposició a la demandant de les despeses judicials ocasionades a la part defenent, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador a acreditar en període d'execució de sentència."*

V.- Contra l'esmentada Resolució, la representació processal de la Sra. N.M.P. interposava recurs d'apel·lació tot i sol·licitant mitjançant escrit de conclusions de 12-6-2018 es dictés Sentència per part del M.I. Tribunal Superior de Justícia, revocant en part la sentència de primera instància, tot i dictant resolució;

- Estimant les pretensions articulades en relació a la impugnació de la imputació d'un 50% del cost anual del gasoil i de l'aigua calenta en concepte de mínims - essent dit percentatge totalment abusiu i desproporcionat -,

- imposant a la Comunitat l'obligació d'utilitzar un sistema objectiu i no arbitrari per determinar l'import que s'ha de fixar en concepte de mínims de calefacció i d'aigua calenta, declarant abusiu el fet d'establir en concepte de mínims de gasoil de calefacció i aigua calenta el 50% del consum total de gasoil,

- declarant l'obligació de la comunitat de no imputar més d'un 20% del consum total del gasoil i aigua calenta en concepte de mínims,

- condemnant, en qualsevol cas, a la part adversa al pagament de la totalitat de les costes processals generades per la tramitació del litigi, quedant-hi incloses les derivades de la intervenció d'advocat, -per ser perceptiva la seva intervenció en el procediment ordinari- i procurador d'aquesta part -per ser un perjudici raonable causat a la meva poderdant del qual ha de ser rescabada-, i la totalitat de les restants despeses que hagin portat causa de la tramitació d'aquest litigi (com els honoraris de la perit judicial), en les dues instàncies.

VI.- Per escrit de 3-7-2018, la representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI XXX interessava la desestimació del recurs interposat, confirmant-se en tots els seus extrems la

Sentència dictada en la instància, el tot amb imposició de els costes a la part recurrent.

VII.- Per Aute de 25-9-2018, i per a millor proveir, es requeria la comunitat de propietaris demandada per tal de que incorporés a les actuacions, els seus estatuts, extrem que es complimentava en data 9-10-2018.

VIII.- En dates 19-10-2018 i 23-10-2018, els litigants s'han pronunciat en relació al resultat de la prova practicada per a millor proveir.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- El recurs d'apel·lació que la representació processal de la Sra. N. M.P. interposa intervé exclusivament al respecte de la decisió adoptada en relació dels mínims de calefacció i la imposició de les costes que resultaria de l'estimació de l'anterior, de tal manera que les restants qüestions resoltes per l'Hble. Tribunal de Batlles en la Sentència de 23-3-2018, han guanyat ferma, en no ser objecte d'impugnació en aquesta alçada.

Els motius d'apel·lació són els següents.

Referia que una de les pretensions articulades en la demanda, perseguia declarar l'obligació de la comunitat de propietaris d'utilitzar un sistema objectiu i no arbitrari per determinar l'import en que calia fixar els mínims de calefacció i aigua calenta sostenint que establir-los en el 50% del consum total de gasoil havia de ser declarat abusiu. En aquest sentit indicava que l'apartament de la seva Propietat s'havia desembrancat del sistema general amb acord de la comunitat de propietaris de manera que el consum de gasoil i aigua comunitària que es realitzava era nul. Afegia que,

en tot cas les despeses controvertides eren individualitzables en el sentit fixat per l'article 13 de la LPH i per tant, cada de propietari havia de pagar en funció del seu consum particular i que quan s'acordava fixar uns mínims del 50% es perjudicava clarament els pisos que no tenien consum en benefici d'aquells que sí que en tenien. Afegia endemés que el propi administrador comunitari no havia respectat l'acord que avui s'impugnava doncs per l'any 2015 va establir uns mínims del 57,15% i per l'any 2016 del 61, 04%.

Quant a la justificació dels esmentats mínims, destacava que de l'informe de la Sra. N., es desprenia que no hi havia elements comunitaris que consumissin gasoil, i per tant no podia existir un consum directe per part d'elements comunitaris. Tampoc els mateixos es podien imputar a pèrdues calorífiques a partir del moment en que la perit les descarta, sense que es pogués obviar que l'any 2014, la comunitat havia realitzat importants inversions encaminades a reduir la pèrdua calòrica del sistema de calefacció i aigua calenta.

També referia que en mèrits de l'article 18 dels estatuts, l'aigua calenta i calefacció eren serveis privats que havien de ser sufragats pels propietaris individualment considerats i que en definitiva la decisió avui discutida suposava una modificació de l'esmentada previsió estatutària que per tant havia d'intervenir amb el quòrum necessari fixat per l'article 26 de la llei, el que però no havia estat el cas.

Discrepava de l'argument de la sentència d'instància quan es raonava que el sistema de mínims perseguia contribuir al manteniment de la instal·lació general doncs existia una partida pressupostària autònoma dedicada aquest concepte i que en tot cas, el cost de funcionament del sistema no podia justificar la imputació d'uns mínims del 50% especialment quan al Pas de la Casa, localitat aquesta més freda que Arinsal en que s'integrava la comunitat demandada, aquests podien arribar al màxim d'un 40%, segons es desprenia dels elements de prova obrant en els actuacions.

II.- La contribució en les despeses pròpies al sosteniment d'un immoble en situació de propietat horitzontal es regula en l'art. 13.1 de la LPH de la següent manera: *“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”*.

No es discuteix en aquesta alçada que la comunitat de propietaris disposa de comptadors específics per al consum de gasoil i aigua calenta de tal manera que ha de considerar-se que el seu cost hauria de repartir-se exclusivament en funció del consum concret que se'n pugui realitzar a partir del moment en que es tracta d'una despesa que es pot individualitzar. No obstant també és cert que el sistema de calefacció no deixa de ser un element comunitari, que per al seu propi funcionament comporta un consum residual que no repercuteix individualment en benefici de cap unitat immobiliària. De la mateixa manera és innegable que, per adequada que pugui ser la protecció aïllant del sistema, sempre existeixen pèrdues calorífiques que han de repercutir en tots els propietaris i no exclusivament sobre aquells que es trobin embrancats al sistema comunitari de calefacció, amb el benentès que en el concret supòsit que s'examina la part recurrent no discuteix aquest fet, però sosté que els mateixos s'han de fixar en un 20%.

El primer motiu en que la part recurrent fonament la seva pretensió rau en el quòrum que esdevenia exigible per a que l'acord en que s'establí el coeficient dels mínims pogués ser adoptat. La resposta a aquest interrogant exigeix determinar la concreta naturalesa de l'acord adoptat a partir del moment en que els articles 26, 27 i 28 de la LPH estableixen unes majories diverses.

L'acord que ara s'impugna no correspon a una modificació del títol constitutiu de la propietat horitzontal ni suposa una modificació dels estatuts (art. 26.1 LPH). Tampoc suposa l'establiment o supressió de serveis comuns

en l'immoble (art. 26.2) com pretén la part recurrent, doncs en definitiva el servei de calefacció i aigua calenta general ja es troba instal·lat, i l'acord discutit no fa altre cosa que establir una participació mínima obligatòria per a tots els propietaris en relació al cost del gasoil necessari. El mateix no s'incardina en les previsions de l'art. 27 relatiu a la instal·lació d'infraestructures de telecomunicacions i a la instal·lació de les infraestructures necessàries per accedir a nous subministraments energètics col·lectius. En definitiva, ens trobem davant d'un acord d'administració ordinària (art. 28 LPH) pels quals:

*“1. Per a la validesa dels acords restants, en primera convocatòria, és suficient el vot de la majoria del total dels propietaris que, al seu torn, representin la majoria de les quotes de participació.*

*2. A la segona convocatòria són vàlids els acords adoptats per la majoria dels assistents, sempre que al seu torn aquesta majoria representi més de la meitat del valor de les quotes dels presents”.*

La pròpia part recurrent admet que l'acord de constant referència resultà aprovat per més del 70% dels propietaris, quòrum aquest superior a l'exigit legalment de tal manera que cap infracció a Llei existeix per l'esmentada raó, sense que tampoc el Reglament interior que ha estat aportat en aquesta alçada, per millor proveir, res indiqui al respecte de les majories necessàries per a l'adopció dels acords comunitaris.

Quant a la concreta acció d'impugnació que s'interposa, aquesta es correspon amb la prevista en l'art. 31.c) segons la qual són impugnables els acords de la junta de propietaris: “Quan suposin un greu perjudici per a algun propietari que no tingui l'obligació jurídica de suportar-lo”. En el supòsit que s'examina la decisió comunitària no es recolza en cap paràmetre objectiu com podria ser un estudi que determinés exactament la pèrdua calorífica i el consum associat al fet que la caldera hagi de trobar-se constantment encesa. Aquesta tampoc resulta de l'aplicació d'unes regles predeterminades que permetin conèixer a priori de la variació de la participació indicada, i el fet de que la decisió adoptada no s'empari en cap

paràmetre dels esmentats comporta considerar que en definitiva són fixades de manera absolutament arbitrària per la junta de propietaris. En tot cas remarcarem al respecte de l'argument de la comunitat de propietaris demandada que no s'aprecia la relació que pot existir entre el major o menor cost del gasoil, ni de les incidències climatologies en relació a la proporció en que cal fixar una contribució mínima en el cost del gasoil. En definitiva el sistema emprat resulta molt beneficiós per a les persones que resideixen i consumeixen calefacció al respecte dels altres veïns que no empen l'esmentat servei comú, doncs és innegable que aquests darrers participen en una bona part del cost del carburat que en definitiva és consumit directament pels primers.

Cal partir del principi que la regla de l'equitat exigeix que a iguals beneficis hi ha d'haver igualtat de repartiment de càrregues, de tal manera que la imposició d'un repartiment de despeses per consum contrari a la equitat i sense cap fonament objectiu que justifiqui el tracte desigual dels copropietaris no tant sols pot ser impugnat judicialment sinó que endemés permet que la sentència que declara la nul·litat de l'acord de distribució fixi un sistema transitori que compleixi els requisits de l'equitat i que tindrà vigència fins que la Comunitat, complint tot els requisits legals, adopti algun tipus d'acord per tal de que aquestes despeses es distribueixin respectant la llei i els Estatuts.

En aquesta eventualitat, haurà d'estimar-se el recurs articulat, revocant-se parcialment la Sentència dictada en el sentit que escaurà declarar la nul·litat de l'acord adoptat per Junta de data 10-6-2015 quan decidia fixar a càrrec de cada propietari una participació del 50% en el cost del gasoil propi a calefacció i aigua calenta, fixant que el mateix s'ha de situar de manera transitòria en el 20%, admès per la pròpia part recurrent, sense perjudici de els indicacions realitzades en el darrer paràgraf "in fine".



III.- L'estimació del recurs i en conseqüència l'estimació parcial de la demanda comporta que no hagi de fer-se pronunciament al respecte de les costes ocasionades en la instància ni en 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 el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la Sra. N.M.P. contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 23-3-2017, que revoquem en el sentit d'estimar parcialment la demanda, declarant la nul·litat de l'acord adoptat per Junta de data 10-6-2015 quan decidia fixar a càrrec de cada propietari una participació del 50% en el cost del gasoil propi a calefacció i aigua calenta, fixant que el mateix s'ha de situar de manera transitòria en el 20% que tindrà vigència fins que la Comunitat, complint tot els requisits legals, adopti algun tipus d'acord per tal de que aquestes despeses es distribueixin respectant la llei i els Estatuts i sense fer pronunciament en relació a les costes ocasionades, havent cada part d'assumir les seves pròpies i per meitats les comunes, tot i confirmant íntegrament els seus restants pronunciaments.

Sense fer especial pronunciament al respecte 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.-