

AUTE

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 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. Carles CRUZ MORATONES i M.I. Sr. Jaume TOR PORTA, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Prèvia petició de citació a judici de 13-6-2018, en data 12-7-2018, la representació processal del Sr. S.M. formulava interdicte d'obra nova contra la societat XXX, SL sol·licitant que s'ordenés, prèvia inspecció ocular, la paralització o no continuació de les obres que aquesta darrera estava efectuant en una zona comunitària XXX, de la urbanització XXX, d'Escaldes-Engordany per efectuar-se en una zona comunitària prohibida i per estar realitzant-se sense cap mena de permís, el tot amb imposició de les costes ocasionades a la part demandada.

II.- En data 16-7-2018, es dictava Aute amb la següent part decisòria:

“Primer.- Desestimar la demanda d’atur urgent d’obra interposada per escrit de data 12 de juliol del 2018 i arxivar les presents actuacions sense altre tràmit, tot deixant sense efecte l’emplaçament de les parts previst pel dia 26 de juliol del 2018 per a evacuar el tràmit de contesta a la demanda.

Segon.- Fer imposició a la part demandant de les costes processals ocasionades, de conformitat amb el que disposa el darrer considerant de la present resolució judicial”.

III.- Contra l’esmentada resolució formula recurs d’apel·lació la representació processal de la part demandant i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions de data 16-7-2018, demana la seva revocació, de manera que es pugui emprendre l’examen sobre les pretensions de l’interdicte formulat en el seu dia.

IV.- En data 19-11-2018, la representació processal de la societat XXX, SL presentava escrit de contesta a les conclusions demanant la confirmació de la Resolució de primera instància amb imposició a la contrapart de les costes d’aquesta segona instància. Per altressí primer, sol·licitava que respecte de la petició de condemna en costes que es formulava, que aquesta Sala tingués a bé, previ concessió del termini escaient per a produir les acreditacions necessàries, determinar el seu import a l’efecte que l’esmentat import esdevingués líquid i evitar indefinicions i conflictes pel període d’execució respecte les quantitats corresponents a les costes.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- La representació processal del Sr. M. articulava un interdicte d’obra

nova sostenint que el seu representat era propietari de la unitat immobiliària XXX i que la mercantil XXX, SL era propietària de l'àtic A del mateix edifici. Afegia que el 23-5-2018, el seu representat va poder constatar com en la zona sota teulada de l'edifici s'estaven realitzant per part de la demandada unes obres amb les quals s'incorporava un espai comunitari a la seva propietat privativa. En aquest context, referia que es trobaven reunits els requisits exigits per a acollir l'acció que interposava insistint en que el demandant gaudia de legitimació activa a partir del moment en que en la seva condició de propietari d'uniques unitats immobiliàries en l'immoble de referència, també era cotitular de les zones comunes.

La Resolució avui recorreguda desestima la demanda articulada tot i arxivant les actuacions sense altre tràmit amb fonament als següents arguments. En primer lloc es sustenta que el propi demandant hauria argumentat que no disposava de la possessió de l'espai sota teulada de tal manera que no es podia considerar que la seva possessió es veia pertorbada per les obres que XXX, SL podia estar efectuant. En segon terme es raona que l'espai en que intervenien els treballs esmentats era comunitari i que en mèrits de les disposicions de l'art. 18 de la LPH, la persona legitimada per a l'exercici de la present acció esdevenia la comunitat de propietaris constituïda en junta de propietaris.

II.- La representació processal del Sr. M. s'alça contra aquesta Resolució amb fonament als següents motius de greuge.

En primer lloc defensa que cap precepte de la LPH impossibilita a un copropietari formular una acció judicial contra altre propietari en interès de la comunitat de propietaris. En aquesta eventualitat sostenia que la decisió recorreguda introduïa en l'ordenament jurídic una obligació inexistent així com limitava els drets inherents a la propietat, amb independència de que s'actués o no en benefici de la comunitat.

En segon lloc afirmava que es trobaven reunits els requisits exigits per al triomf de l'acció interdictal interposada. Afegia que el propietari de cada pis o local disposava no tant sols d'un dret privatiu al respecte de la unitat immobiliària de la seva titularitat però també, d'un dret de copropietat al respecte de la resta de la finca i dels seus elements comuns o generals. En aquesta eventualitat afirma que els propietaris individuals disposen de les pertinents accions en defensa tant al respecte de la seva propietat privativa com sobre els elements comuns, sense que el fet de que la representació en judici de la comunitat recaigui en la persona del president, veti que un copropietari exerciti accions contra un altre al respecte dels elements comuns i en aquest sentit havien pogut pronunciar-se Tribunals estrangers citant a títol il·lustratiu la Sentència del Tribunal Constitucional espanyol (115/1999).

En darrer lloc insistia en que la decisió dictada per l'Hble. Sra. Batlle suposava una limitació al dret del copropietari a poder defensar els seus drets i interessos amb independència de l'actuació de la comunitat. Endemés negava que en la demanda es precisés que el Sr. M. no gaudia de la possessió de l'esmentat espai sinó que el que es venia a dir era que a través de les obres que XXX, SL estava executant, es desposseïa d'un element comú tant de la comunitat de propietaris com de cada un dels propietaris de les parts comunes de l'edifici.

III.- Els tres motius del recurs d'apel·lació poden ser examinats de manera conjunta a partir del moment en que tots ells discuteixen el criteri de la instància de considerar que un propietari individual no gaudia de legitimació alhora d'articular un interdicte d'obra nova contra les obres realitzades per altre propietari amb afectació sobre elements comuns, i amb fonament a aquest raonament desestima a limine la pretensió que era exercitada.

La propietat horitzontal és una institució complexa en la qual

coexisteixen una titularitat dominical ordinària sobre les diferents unitats susceptibles d'aprofitament independent per tenir sortida a un element comú d'aquell o a la via pública i un domini sui generis sobre els altres elements comuns de l'immoble, d'aquí que es digui que el règim de propietat horitzontal és dual, tal com es deriva de l'art. 1 de la LPH, quan preveu que junt a la propietat separada sobre un espai delimitat susceptible d'aprofitament independent, cada unitat immobiliària comprendrà alhora un dret de copropietat sobre els altres elements de l'edifici necessaris per al seu adequat ús i gaudi, com ara el sòl, vol, fonaments, teulades, etc.

L'ús i gaudi dels elements comuns constitueixen el dret fonamental de tot propietari d'una unitat immobiliària subjecte al règim especial de la propietat horitzontal. La LPH fa referència al dret de gaudi en diferents preceptes; però, no conté una doctrina sistemàtica sobre aquest dret. Davant de l'absència de normes al respecte contingudes en el títol constitutiu de la propietat horitzontal, caldrà afegir les normes que regulen la comunitat de béns, i en concret, i concretament aquelles resultants del Digest 8, 2, 8-13 i 19-1 i 2 i 26: Digest 10, 3, 28 en mèrits de les quals cada propietari té la facultat d'usar la cosa de conformitat amb la seva naturalesa i, si escau, té el dret d'habitar-la, respectant sempre, el mateix dret a la resta de copropietaris, precepte aquest que té cura de les relacions internes entre comuners partint d'un ús solidari de la cosa comuna, en el sentit que cada un d'ells pugui utilitzar la cosa, fins i tot, en la seva totalitat, sempre que no impedeixi l'ús dels altres.

La LPH regula un entramat processal que atén les peculiaritats del règim jurídic propi d'aquesta forma de propietat, i així regula un procediment civil de reclamació de deutes (art. 34), una acció de cessament d'activitats prohibides (art. 9), una acció d'impugnació d'acords (art. 32), altre relativa a la designació del president (art. 19.4). Això no vol dir que els propietaris en règim de propietat horitzontal, com qualsevol altre posseïdor, no puguin, en defensa de la seva possessió, i amb estricte sotmetiment a la regulació

processal, utilitzar la via de l'interdicte, i és que com ho sustenta la part recurrent, la LPH no limita els drets processals dels propietaris, sinó que reforça la seva protecció i la de la comunitat. El nostre ordenament jurídic no impedeix la protecció possessòria en les comunitats de propietaris, és veritat que la LPH articula el procediment d'impugnació d'acords a través del qual es podria impugnar l'autorització atorgada per la junta per dur a terme obres, però no ho imposa com a única via possible, de manera que el posseïdor afectat pot acollir-se també al procediment interdictal, sempre que concorrin els requisits exigits en aquest.

L'elecció d'un o altre procediment correspon a l'inquietat que pot, dins el seu dret a obtenir la tutela judicial efectiva, optar per la via processal que consideri més convenient segons les circumstàncies del cas concret. Ens trobem davant d'un supòsit de dret a l'elecció de procediment; i és que en definitiva, sempre que la via triada sigui processalment correcta d'acord amb les normes legals vigents, haurà d'estimar que la indeguda privació o denegació de la mateixa equival a una privació o denegació de la tutela judicial efectiva, en contra del que disposa l'article 10 de la Constitució (vegi's en aquest sentit, mutatis mutandis, la Sentència del Tribunal Constitucional de 10-10-2016 causa 2016-27-RE).

La resolució dels motius de greuge articulats exigeix pronunciar-nos al respecte de la viabilitat de l'interdicte d'obra nova entre copropietaris o comuners, afectes al règim de propietat horitzontal, i en aquest sentit, en la Sentència de 17-1-2008, aquesta Sala va poder sostenir que "(...) quan es portin a terme modificacions en els elements comuns de l'immoble s'ha d'entendre que qualsevol propietari, i més encara el President de la Comunitat que la representa, està legitimat per interposar una acció en defensa de l'interès comú, ja que aquesta actuació suposa una vulneració de la Llei i dels Estatuts". Afegirem ara que donada la possibilitat de fet que un posseïdor s'arrogui en benefici propi i de forma exclusiva el gaudi de la possessió sobre la cosa comuna, privant d'ella els demés, resulta procedent

que, en aquests casos, aquests últims puguin acudir no només a les accions declaratives, sinó també a les de caràcter possessori.

En aquest context, i en atenció als fets que relata en el seu escrit rector, la legitimació del Sr. M. no pot ser qüestionada, havent per via de conseqüència d'estimar-se el recurs articulat, i revocar l'Aute recorregut, retornant-se les actuacions a la instància en arres a preservar el dret al recurs, per tal de que, prèvia pràctica de la preceptiva inspecció ocular per tal de constatar l'estat i les característiques de l'obra nova, pugui decretar o denegar la seva suspensió.

IV.- L'estimació del recurs condueix a no efectuar especial condemna en costes judicials en cap d'ambdues instàncies (arg. novel·la 82, Capítol 10).

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 formulat per la representació processal del Sr. S. M.; REVOCAR l'Aute de l'Hble. Tribunal Unipersonal del Batlle del dia de 16-7-2018, i REMETRE els autes a la instància per tal de que prèvia pràctica de la preceptiva inspecció ocular es pronunciï en relació a la suspensió de l'obra que es demanava; sense efectuar especial condemna en costes judicials en cap d'ambdues instàncies.

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

