

## **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 17 de gener de 2008

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del M I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN, i els magistrats M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

### **ANTECEDENTS DE FET**

I.- En data 6 de febrer del 2007 la representació processal de la "Comunitat de Propietaris de l'edifici P.O." va formular demanda d'interdicte "quod vi aut clam" contra el senyor M.G.T., propietari dels locals comercials números B4 i B5 en els què s'havien portat a terme diferents obres sense permís de la Comunitat i amb infracció dels seus Estatuts i contra la societat "A. SL", arrendatària de l'esmentat local. Per aquesta raó, sol·licitava que s'ordenés al demandat retirar l'aparell d'extracció d'aire i instal·lació del tub tapant novament el forat, el vinil negre i reposar el revestiment de la façana, l'obertura (porta) feta al carrer Isabel Sandy, tapant novament el forat, l'antena parabòlica instal·lada a la teulada de l'edifici, tapant hermèticament el forat preparat per fer passar el cable de televisió i a restituir les portes originals del local comercial.

II.- La representació processal del Sr. M.G.T. va contestar a la demanda en data 27 de febrer del 2007 argumentant, en primer lloc, que la "Comunitat de Propietaris de l'Edifici P.O." no estava facultada per instar la demanda, perquè no estava autoritzada per fer-ho per la Junta de Propietaris. Subsidiàriament,

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

argumentava que el seu mandant no tenia cap responsabilitat en les obres que pogués haver realitzat la societat "A. SL" que era l'arrendatària dels locals a on s'havien aquestes s'havien portat a terme i que, si bé estava d'acord amb que es retiressin algunes de les obres fetes, en altres casos entenia que es tractava de modificacions que formaven part del seu dret a organitzar el local i que no afectaven en res a la Comunitat. Per aquestes raons, sol·licitava, en primer lloc, que es desestimés íntegrament la demanda amb imposició de les costes a la part agent i subsidiàriament que es condemnés a "A. SL" a modificar el sistema d'extracció de fums, a treure l'adhesiu negre de la façana i a reposar la unitat immobiliària al seu estat original, condemnant-la al pagament de les costes processals ocasionades.

III.- La representació processal de la societat "A. SL" va contestar a la demanda en data 13 de març del 2007 argumentant que les obres que va portar a terme en el local del qual era arrendatària no es van efectuar ni amb violència, ni amb clandestinitat, ja que contaven amb l'autorització prèvia de la propietat i es van portar a terme en horari laboral i sense protesta de cap tipus per part de la Comunitat. Argumentava igualment que no havia foradat la façana per instal·lar el sistema d'extracció de fums, sinó un vidre, que no tenia inconvenient en canviar el color de la pel·lícula de vinil de la façana, que les portes que s'havien canviat es corresponien amb la resta dels elements decoratius del local, que la porta d'accés s'havia obert amb permís del propietari i per evitar molèsties a la Comunitat i que la seva mandant no havia intervingut en la col·locació de l'antena. Per totes aquestes raons sol·licitava la desestimació de la demanda i la condemna de la part agent al pagament de les costes processals.

IV.- L'Hble. Batlle va dictar Sentència en data 4 de setembre del 2007 desestimant la demanda formulada per la "Comunitat de Propietaris de l'edifici P.O." per manca de legitimació activa, deixant imprejutjada la qüestió de fons i imposant les costes del procediment a la part agent.

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació de la "Comunitat de Propietaris de l'edifici P.O." i, pels arguments

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

recollits en les seves conclusions, sol·licita la seva revocació i l'estimació íntegra de la demanda

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI.

## FONAMENTS DE DRET

I.- El recurs formulat per la representació processal de la "Comunitat de Propietaris de l'edifici P.O." es fonamenta en primer lloc en el criteri que, en contra del que estima l'Hble. Batlle en la Sentència que recorren, en l'assemblea de la Comunitat celebrada en data 19 de setembre del 2006 es va autoritzar al seu President per iniciar accions judicials contra el propietari del negoci anomenat "C.T.", raó per la qual no es pot estimar l'excepció de manca de legitimació activa formulada per l'adversa.

És indiscutible que el President d'una Comunitat de Propietaris representa a la Comunitat tant en judici com fora d'ell i així ho disposen tant l'article 19.5 de la Llei de Propietat Horitzontal de 30 de juny del 2004, com el 39 dels estatuts de la Comunitat agent. És també evident que l'article 9.2 de l'esmentada Llei disposa que el President de la Comunitat pot interposar contra aquell comuner que porti a terme activitats no permeses pels Estatuts les accions de cessament corresponents amb l'acord previ de la Junta de Propietaris.

No obstant, per un cantó l'article 9 es refereix als casos en els què el propietari o ocupant d'una unitat immobiliària porta a terme activitats no permeses pels Estatuts al seu interior o a la resta de l'immoble quan aquestes resultin perjudicials per l'immoble o siguin contràries a les disposicions generals sobre activitats il·lícites, perilloses, incòmodes o insalubres. Pel contrari, 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.

D'altra banda, atès que el President d'una Comunitat és el seu representant està legitimat per interposar una acció en defensa dels interessos de la mateixa, ja sigui en virtut d'un mandat exprés i fins i tot tàcit de la Junta. En cas de no haver rebut aquest encàrrec, la Junta pot encara ratificar aquesta actuació i en cas que no ho volgués ratificar pot interposar contra el seu President l'acció corresponent per tal que se la indemnitzi del danys i perjudicis que aquesta acció li hagi pogut produir, però aquest fet no resta legitimitat a l'actuació del President.

II.- Malgrat això, en el cas present s'ha d'entendre que la Comunitat agent va autoritzar al seu President per tal d'entaular accions judicials contra el demandant. En primer lloc, a l'acta de l'Assemblea general extraordinària de la Comunitat agent de data 19 de setembre del 2006 es recull l'ordre del dia de la mateixa i en el seu primer punt es fa referència genèricament a l'aprovació per part de l'assemblea per tal d'emprendre accions judicials contra els infractors dels Estatuts per reposar l'ordre comunitari. És cert que al desenvolupar el punt primer es fa referència sols al local nomenat "S.B." i "C.F.", però en el punt de precís i preguntes el Sr. Denis Garcia es queixa de les males olors que provenen del local "C.T." i el Sr. M.A. demana a la Junta si el citat local va demanar permís per realitzar obres a l'interior del seu local i la Junta li respon que no. En aquest punt "i degut a les diverses opinions sorgides en relació a emprendre accions judicials en el termini de 30 dies contra el local C.T. es porta a votació" acordant-se amb el 38,78% de vots a favor i 8,44 % en contra. Per aquesta raó cal entendre que, encara que fos dins del punt de precís i preguntes i emparant-se en el punt de l'ordre del dia que feia referència genèricament als incompliments dels Estatuts per part d'alguns propietaris, la Junta va aprovar l'inici d'accions legals contra els demandats en el termini de 30 dies. D'altra banda, al foli 3 de les actuacions consta un certificat de societat administradora de la Comunitat en el sentit que a l'assemblea de 19 de setembre del 2006 es va encomanar al President de la Comunitat i a l'Administrador iniciar accions judicials contra els propietaris i ocupants de locals en què s'han constatat infraccions als Estatuts de la Comunitat i al foli 75

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

consta un altre certificat signat pel Sr. Francesc Viladrosa en representació de la societat G. SA, administradora de la Comunitat en el que es dóna fe de que en l'esmentada Junta es va encomanar al President i a l'Administrador que iniciessin accions judicials contra els demandats.

Pel que fa a la còpia de l'acta que adjunta la recurrent a l'escrit de conclusions, que no concorda amb l'aportada per la part agent a la què em fet referència, s'ha de tenir en compte que aquesta darrera està signada en tots els seus fulls pel President de la Comunitat i per l'Administrador, mentre que a la primera sols consta l'anagrama de l'administradora de la Comunitat sense les firmes pertinents. D'altra banda, malgrat la redacció dels acords sigui diferent a la de l'acta aportada per la demandant, de la mateixa es dedueix igualment l'acord de la Junta per emprendre accions legals contra els demandats, així es fa constar que, després que el President confirmés que les obres portades a terme al local de "C.T." s'havien fet sense permís, es va decidir que "degut a les diverses opinions sorgides en relació a emprendre accions judicials contra aquells infractors que no compleixin amb els Estatuts de la Comunitat i evitar haver de convocar una reunió per cada afer, es porta a votació la proposta que el President i/o l'Administrador se'ls faculti des d'avui mateix, de manera indistinta, per a emprendre accions judicials contra aquells", proposta que s'aprova amb el vot a favor del 38,78% (que representa el 82,13% dels copropietaris presents i representats) i 8,44% en contra.

III.- Tenint en compte doncs la legitimació activa del President de la Comunitat per entaular aquest procediment, cal examinar ara si les obres portades a terme per l'arrendatària del local s'han fet en contra del que disposa l'article 13 dels Estatuts de la Comunitat i de manera clandestina i violenta.

La demandant argumenta que s'ha foradat la façana exterior de l'immoble i el seu revestiment per instal·lar-hi un sistema d'extracció d'aire i encara que la demandada defensa que el que s'ha foradat és un vidre, el mateix Sr. M.G.T. en la carta que va dirigir a "A. SL" en data 20 de desembre del 2006 (foli 59) posa de relleu que de la inspecció realitzada el 30 d'octubre en resulta

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

que aquesta entitat "ha efectuat diversos forats a la façana del local del costat que dóna a la plaça d'on surten olors, sorolls i fums". Per aquesta raó, cal considerar acreditat que es van fer forats a la façana i estimar en aquest punt la demanda, ja que, d'acord amb l'article 6 dels Estatuts de la Comunitat, la façana de l'immoble és un element comú i, d'acord amb l'article 13 de la mateixa norma, els copropietaris tenen especialment prohibit fer modificacions o reformes a les façanes sense la preceptiva autorització i per tant condemnar a les demandades a que retirin la instal·lació del tub tapant novament el forat que s'ha fet en un element comunitari sense el preceptiu consentiment, raó per la qual la seva actuació s'ha de considerar violenta i clandestina en el sentit de que no tenia permís per fer-ho i la Comunitat s'hi ha oposat.

La demandant argumenta també que s'ha recobert un mur cortina de vidre transparent amb una pel·lícula de vinil color negre que trenca l'harmonia visual del conjunt i també en aquest punt s'ha d'estimar la demanda de que es retiri la dita pel·lícula, que el Sr. M.G.T. també ha detectat com es posa de relleu a la citada carta, ja que afecta a la façana de l'edifici i comporta instal·lar rètols i senyalitzacions privades en espais comuns, actuació expressament prohibida per l'article 13 dels Estatuts excepte que es disposi de la preceptiva autorització de la Comunitat.

El mateix cal dir del canvi de la porta d'entrada del local, que els demandats no neguen i que modifica igualment l'aspecte exterior de la façana sense gaudir del permís de la Comunitat per fer-ho, ja que si per la part interior aquesta porta pot fer conjunt amb la resta de la decoració, per l'exterior ha de respondre a l'estètica de la façana.

Pel que fa a l'obertura d'una porta d'accés al local pel carrer Isabel Sandy, el Sr. M.G.T. afirma que la porta es va obrir per acord amb el promotor (foli 108 en relació al 73), no obstant consta a les actuacions una sol·licitud d'obres menors signada per ell en data 10 de maig del 2006 i uns plànols en els quals s'assenyalen dues portes d'entrada, sense que s'hagi acreditat en cap moment que quan es van fer aquestes obres l'immoble no estava sotmès encara al règim de propietat horitzontal,

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

ni tampoc s'hagi provat l'esmentat permís del promotor. Per aquesta raó cal considerar prohibida aquesta actuació per disposar-ho així l'article 13 dels Estatuts de la Comunitat.

Per últim, al·lega la demandant que s'ha col·locat en la coberta de l'edifici una antena parabòlica, perforant la coberta per fer passar el cable de televisió en comptes de utilitzar les canalitzacions previstes per aquest efecte, actuació que el Sr. M.G.T. reconeix manifestant que ja l'ha reparat per tal d'evitar problemes amb la Comunitat, raó per la qual també aquest punt de la demanda ha de ser estimat, perquè la teulada de l'immoble també és un element comú d'acord amb el que disposa l'article 6 a) dels Estatuts.

IV.- Subsidiàriament la demandada argumentava que la responsabilitat de les obres corresponia exclusivament a la societat "A. SL", ja que al contracte d'arrendament que vinculava a les parts es posava de relleu clarament que l'arrendatària no podia portar a terme obres que afectessin a l'estructura de l'immoble, ni la façana. Malgrat això, consta a les actuacions que el permís d'obres en virtut del qual aquestes es van portar a terme està signat pel Sr. M.G.T. (foli 86) i, en tot cas, front a la Comunitat el responsable de l'actuació de l'arrendatari és l'arrendador com a propietari del local, raó per la qual no es pot admetre tampoc aquest argument, sense perjudici de les accions que en el seu cas pogués entaular el propietari del local contra l'arrendatari.

V.- En estimar-se el recurs procedeix imposar les costes de la instància a la part demandada, sense fer especial pronunciament sobre les d'aquesta alçada de conformitat amb el que disposen el Codi 7,51,5 i el capítol 10 de la Novel·la 82.

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 "Comunitat de Propietaris de l'Edifici P.O." contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 4 de setembre del 2007 que REVOQUEM, condemnant al Sr. M.G.T. i a la societat "A. SL" a retirar l'aparell d'extracció d'aire i l'instal·lació del tub corresponent tapant novament el forat, a retirar igualment el vinil negre i reposar el revestiment de la façana, a suprimir l'obertura (porta) feta al carrer Isabel Sandy, tapant novament el forat, a retirar també l'antena parabòlica instal·lada a la teulada de l'edifici, tapant hermèticament el forat preparat per fer passar el cable de televisió i a restituir les portes originals del local "C.T." per la seva part exterior, imposant les costes de la instància a la part demandada i sense fer especial pronunciament respecte de les d'aquesta alçada.

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