

SENTÈNCIA de 13 de novembre de 2003

Propietat horitzontal: obligació dels propietaris de contribuir al sosteniment de les despeses de l'edifici.

- Clàusula penal: funcions i improcedència de la seva moderació.- Clàusula penal: compatibilitat amb els interessos moratoris.- Hereu: subrogació en els deutes del seu causant.- Equitat

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. Antoni BRUGUERA MANTÉ i M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- La representació processal de la Comunitat de Propietaris de l'edifici Bell Solà Bloc A d'Escaldes-Engordany va interposar demanda, de data 17-6-1999, per la qual sol·licitava la condemna dels hereus del Sr. Clement B. al pagament de les despeses comunitàries que importaven la quantitat de 424.642 Ptes, amb més els interessos al 9% i el 5% anual de pena convencional; declarar l'obligació d'anar abonant les quotes o derrames que vencin en el curs del litigi i amb imposició als demandats de les costes processals.

Per Aute dictat en data 30-7-1999 es va decretar la nul·litat d'actuacions des del moment immediatament anterior al tràmit de demanda de data 17 de juny de 1999 i es va fixar l'audiència del dia 7-9-2000 per què la representació processal de l'actora presentés la demanda. Per diligència de 29-5-2000 es va fixar el dia 6 de juliol de 2000 per a dur a terme el tràmit de demanda i en aquesta data la part agent va presentar de nou el seu escrit de demanda amb les pretensions actualitzades i, per tant, sol·licitava la quantitat de 493.749 Ptes per despeses comunitàries, amb més l'interès del 9% i la pena convencional del 5%, la declaració de pagar les quotes o derrames que anessin vencent durant el procés i la imposició de les costes processals.

II.- L'Honorable Batlle va dictar sentència, de data 15-4-2003, en virtut de la qual establia: "DECIDEIX: que ha d'estimar i estima en part la demanda presentada per

la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI BELL SOLÀ BLOC A contra els ignorats hereus del Sr. Clement B., i, en conseqüència ha de condemnar i condemna a aquests darrers a pagar a la part agent la quantitat de 2.967,49.- euros, més els interessos legals que produeixi aquesta suma des del dia 6 de juliol de 2000 i fins a total pagament, més les costes processals causades inclosos els honoraris d'advocat i de procurador que seran acreditats en període d'execució de sentència".

III.- La part agent va formular recurs d'apel·lació contra la sentència dictada per l'Honorable Batlle i, en data 16-9-2003 va presentar el seu escrit de conclusions on sol·licitava la revocació parcial de la sentència dictada pels arguments continguts en l'esmentat escrit.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY.

FONAMENTS DE DRET

I.- La part recurrent impugna la sentència d'instància per dos motius diversos. Per un costat, perquè considera que el jutgador ha ignorat les disposicions estatutàries, segons les quals es preveu l'aplicació del 9% d'interès al propietari morós i una penalització del 5% anual. I, per altre, sol·licita que es revoqui la sentència dictada perquè rebutja la pretensió declarativa que els defenents resten obligats a pagar les quotes i derrames que vagin vencent, sense que sigui viable l'argument de la sentència que es tractaria d'una quantitat indeterminada, atès que no es pretén una petició de condemna sinó solament una resolució declarativa.

Com es pot observar, dues són les qüestions que constitueixen l'objecte del present recurs d'apel·lació. Si es comença l'anàlisi per la segona d'elles, es pot concloure que la sentència d'instància refusa aquesta pretensió de la part actora perquè entén que la quantia que integra la pretensió esdevé indeterminada i no ha estat objecte ni de debat ni de prova. En canvi, aquesta Sala considera, com ja ho va admetre també en la seva sentència de data 14-5-1998, que els propietaris de pisos subjectes al règim de propietat horitzontal es troben obligats a contribuir al sosteniment de l'edifici, mitjançant el pagament de les despeses del mateix i a contribuir, en proporció al seu coeficient, a manca de disposició estatutària diversa, a l'abonament d'aquelles derrames que la Comunitat estableixi, d'acord amb els quòrums estatutàriament previstos, per la consecució de les

finalitats fixades a les Juntes de propietaris. Per tant, els defenents, com a hereus de l'anterior propietari de la unitat immobiliària, resten obligats a satisfer els seus deutes, tota vegada que es subroguen en les titularitats actives i passives del de cuius. Això significa que han de fer front a les despeses ja vençudes i a aquelles que han anat vencent durant el procediment i fins a la totalitat de la liquidació del deute. I aquesta pretensió de la part recurrent s'ha d'acollir perquè el Tribunal no condemna a la part defenent a satisfer una quantitat prefixada per les despeses comunitàries, sinó que simplement declara que els defenents resten obligats al seu pagament, corroborant així el que es preveu en les normes reguladores de la comunitat de propietaris i, sens perjudici, que pel cas que no siguin abonades un cop distribuïdes i individualitzades puguin instar-se per la Comunitat les accions que es considerin oportunes per la seva satisfacció.

II.- Respecte al primer extrem del recurs d'apel·lació, relatiu a combatre la sentència d'instància perquè ha emprat l'equitat com a expedient per reduir l'import de la condemna dels defenents, atès que ha eliminat l'obligació d'abonament dels interessos del 9% com a moratoris i la pena convencional del 5%, convé assenyalar el que segueix. Si s'examinen els Estatuts de la Comunitat (foli 63 i ss.), encara que inexactament s'anomenen Reglament pel règim interior, l'article 10 dels mateixos preveu: *"La demora en el compliment d'aquesta obligació produirà, sens necessitat d'intimació o requeriment, l'obligació de satisfer el nou per cent d'interès anyal i un recàrrec del cinc per cent, com clàusula penal, a favor de la Comunitat, a més del pagament de les costes judicials que dit retardament pugui originar"*. En aquest supòsit, de les diferents funcions que pot desenvolupar la pena convencional, com a liquidació a forfait dels danys i perjudicis derivats de l'incompliment, com a facultat alliberatòria del contracte mitjançant el seu pagament o com a pena cumulativa, resulta clar que en aquest supòsit la fixació dels danys i perjudicis derivats del retard en el pagament s'estableixen amb la fixació d'un interès del 9%, i a la vegada s'estableix una pena cumulativa del 5% anual. La viabilitat de l'acumulació dels interessos moratoris i de la pena convencional, amb funció clarament penal, resulta admesa per la doctrina civilista i va ser objecte de declaració expressa per aquesta Sala en sentència de 30-11-2000, quan afirma que **"Que la clàusula penal per un import del deu per cent de la quantitat deguda, s'estableix, en el context del contracte, amb unes finalitats diferents a les que van determinar el pacte d'uns interessos moratoris; amb la conseqüència de que es**

poden exigir ambdós conceptes cumulativament, si es donen els requisits per a la seva exigibilitat".

Doncs bé, en el present litigi concorren els requisits que exigeix la norma estatutària per l'augment de la quantitat de principal amb els interessos del 9% i a més la clàusula penal amb funció penal. I només podria obstar a la seva aplicació derivada de la lletra dels Estatuts l'aplicació de l'equitat. I si bé és cert que la resolució dels afers pels Batlles i Tribunals requereix que aquests ponderin i apliquin el dret d'acord amb criteris d'equitat, el que exigeix una particular atenció a les circumstàncies del cas concret i a la projecció sobre les mateixes del dret estricte (cfr. Constitucions de Catalunya I, llibre III, Títol IV, usatge nullus unquam), de tal forma que la resposta del Jutge o Tribunal a una qüestió que es torba sotmesa a la seva apreciació no es derivi només de l'aplicació mecànica del dret, sinó que ponderi i valori les reals condicions en què es troben immerses les parts litigants. Si aquestes precisions les traduïm al cas que ens ocupa i tenint en compte que, a redós de l'equitat no es pot arribar a deixar sense efecte les normes o els pactes establerts per les parts (cfr. sentència del Mag. Sr. Jutge d'Apel·lacions de 22-12-1962 i STSJA de 12-6-1997), es pot concloure que els defenents com a titulars d'una unitat immobiliària subjecte a règim de propietat horitzontal no han abonat les despeses comunitàries de la mateixa des de l'any 1991, a la vegada que ja foren condemnats per sentència de 10 de juliol de 1986 per l'Honorable Batlle Episcopal per deutes derivats de la mateixa unitat immobiliària, obligant de nou a la Comunitat de Propietaris a impetrar l'auxili judicial per a obtenir la satisfacció dels seus drets subjectius. I segons aquestes circumstàncies que es projecten en el cas concret a resoldre, s'ha de convenir amb el recurrent que no s'escau l'aplicació de l'equitat per a eliminar a favor dels defenents l'aplicació d'uns interessos moratoris i d'una pena convencional cumulativa i, per tant, s'ha de revocar també en aquest extrem la sentència dictada.

III.- L'èxit del recurs d'apel·lació es tradueix, en matèria de costes processals, en la no imposició de les costes d'aquesta instància (arg. Novel·la 82,10).

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

ESTIMEM el recurs d'apel·lació formulat per la representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI BELL SOLÀ BLOC A contra la sentència, de data 15-4-2003, dictada per l'Honorable Batlle i revoquem la seva part dispositiva en el sentit d'afegir a la condemna per principal de 2.967,49 €, la d'abonar els interessos del 9% anual i la penalització del cinc per cent i declarar l'obligació dels demandats de pagar les quotes o derrames que corresponguin a la seva propietat i vencin en el curs del judici. No s'escau efectuar imposició de les costes processals d'aquesta segona instància.

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.-