

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, 18 de desembre de 2006.

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.- La societat T. SA va presentar davant de l'Honorable BATLLIA demanda a tramitar pel procediment ordinari contra els Ars. Josep B. B., Sergi B. S. i Laura B. S., en reivindicació de propietat i reclamació de danys i perjudici, sol·licitant que en el seu dia es dicti sentència condemnant els demandats: 1) a retornar la possessió del cobert, o annex a les cases situades al carrer Santa Anna n° 3 i 5 de la vila d'ESCALDES ENGORDANY, adquirides per la societat demandant mitjançant escriptura publica de compra venda de data 26 de març del 2003, 2) a indemnitzar a la societat demandant en la quantitat que s'acreditarà en període de proves i que correspongui als danys i perjudicis derivats de l'aturada de les obres per no tenir la possessió del cobert de referència.

II.- Els Ars. Josep B. B., Sergi B. S. i Laura B. S. es varen oposar a les pretensions de la part agent, contestant que dit local o cobert, es propietat del Sr. Josep B. B. el qual l'ocupa des de fa molts anys i en cap cas formava part de la venda que s'efectua a l'adversa, i varen formular demanda reconventional per que la societat

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

T. SA sigui condemnada a retirar d'immediat la xemeneia que ha instal·lat sobre del local, propietat del Sr. Josep B. B., i subsidiàriament, pel cas que no la retiri voluntàriament, se la condemni al pagament de la totalitat de les despeses que ocasioni la seva retirada per part d'un tercer.

III.- Per sentència de data 17 de maig del 2006, l'Honorable Tribunal de Batlles, secció civil, desestimant íntegrament la demanda principal de l'actora, i estimant la reconversió, va condemnar a la societat T. SA a retirar d'immediat la xemeneia que instal·là a sobre la franja de terreny litigiosa, i de no fer-ho voluntàriament, assumir les despeses que ocasioni la seva retirada per part d'un tercer, amb imposició de la totalitat de les costes a la societat T. SA.

IV.- Contra aquesta resolució la societat T. SA ha interposat recurs d'apel·lació.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Jan Louis VUILLEMIN.

FONAMENTS DE DRET

I.- La part que recorre manifesta: que la societat demandant va adquirir als Ars Josep B. B., Sergi B. S. i Laura B. S. les cases 3 i 5 situades al carrer Santa Anna d'ESCALDES ENGORDANY; que junt a les cases adquirides hi ha un cobert o annex d'una superfície edificada aproximada de 3 m² que forma part integrant de les cases adquirides i quina possessió els demandats s'han negat a retornar; que la cosa que es reivindica esta ben identificada i definida; que l'escriptura publica de compra venda de data 26 de març del 2003 es títol suficient per acreditar la propietat del cobert; que en l'esmentada escriptura publica no es fa cap referència explícita al cobert, malgrat si s'esmenta que s'autoritza al Sr. Sergi B. S. a seguir ocupant a precari fins el mes tard el dia 28 de febrer del 2004, entre altres la planta baixa comercial de l'edifici n°3; que en aquell moment el cobert complia la funció de petit magatzem d'aquell local comercial i en ell es situava els dipòsits de gas-oil, motiu pel qual en la escriptura no es fa referència

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

explicita al cobert; que la sentència no té en compte el contingut del certificat emès per l'Hble. Comú d'ESCALDES ENGORDANY que acredita que el cobert no té identitat pròpia i per tant forma part de la propietat conformada pels edificis adjacents; que el n° 5 bis del carrer Santa Anna no existeix, i el sol fet de constar com titular d'un negoci emplaçat entre els n° 5 i 7, de cap manera pressuposa o implica que el imparteix sigui el propietari del local designat; que el cobert acull instal·lacions comunitàries de les cases adjacents; que per tant queda suficientment acreditat que la societat T. SA va adquirir juntament amb els edificis 3 i 5 del carrer Santa Anna, el annex o cobert ; que l'actitud dels demandats ha creat un greu perjudici a la part recurrent que s'ha vist obligada a modificar el projecte de remodelació dels edificis adquirits i ubicar la sala de caldera prevista en el cobert, en un altre indret per agilitar i poder acabar les obres; que el conducte de fum en cap cas afecta la negada propietat que el Sr. Josep B. B. declara ostentar respecte al cobert.

II.- Per escriptura pública de data 26 de març del 2003, la societat T. SA va adquirir dels Ars. Josep B. B., Sergi B. S. i Laura B. S., respectivament, usufructuari vitalici i propietaris, una casa situada al carrer Santa Anna n°3 d'ESCALDES ENGORDANY, d'una superfície aproximada de 95 m², i una casa situada al mateix carrer, n°5, d'una superfície aproximada de 140 m², ambdós edificis lliures d'arrendataris o ocupants, a excepció de la planta baixa comercial i del primer pis de l'edifici n°3 que es troben ocupats a precari pel nu propietari Sr. Sergi B. S.. Adjacent a la casa n°5, existeix un local, anomenat annex o cobert, d'una superfície de 27 m² que es l'objecte del present litigi. L'escriptura pública de compra venda no fa cap referència explícita a aquest local, s'ha doncs de considerar que el mateix no fou inclòs en la transacció, ja que el cobert presenta una superfície de 19 m², més un pati de 8 m², el que fa un total de 27 m², superfície suficientment important per que sigui expressament esmentada en l'escriptura pública de compra venda. En conseqüència l'acció de la societat T. SA en reivindicació de propietat del cobert, només pot prosperar, si la societat compradora fa la prova que li pertoca de que el local litigiós feia part integrant de la casa n°5 a la qual esta adjacent.

III.- Es desprèn de les fotografies que consten en autes, que l'annex no fou edificada en mateix temps que la casa n°5, sinó que ho fou després, en una franja estreta de terreny que junta la part lateral dreta de la casa. També es pacífic que no hi ha cap comunicació ni connexió entre la casa i el cobert, essent aquest darrer, on s'explotava un negoci anomenat Comercial T. totalment independent. Dit això la part que recorre sosté que en el cobert es trobava les instal·lacions comunitàries dels altres edificis, el que demostraria que el local de referència feia part de les cases adquirides. Pel que sigui el cas, es precis que les instal·lacions contingudes en el cobert siguin importants i indispensables a la bona utilització de les cases de tal manera que si es suprimís dites instal·lacions no es podria gaudir plenament de les dites cases. En cas d'autes, si es cert que en un racó del pati, i no en el cobert mateix, s'ha instal·lat una petita cisterna de gas oil, la mateixa donava servei únicament a la botiga n°3 explotada pel mateix propietari. No es pot doncs considerar que aquest dipòsit de gas oil, molt limitat en els seus efectes, pugui correspondre a instal·lacions comunitàries imprescindibles per a l'utilització de les cases adquirides i indivisibles de les mateixes. Per conseqüent la societat T. SA no prova de manera suficientment significativa que hagi comprat el local litigiós, el que imposa de confirmar el desestiment de les seves pretensions.

IV.- Respecte a la demanda reconvençional, s'ha de reformar la resolució recorreguda. En efecte, si es cert que la societat T. SA va instal·lar una xemeneia a la paret lateral de la casa n°5, s'ha de posar de relleu que aquesta xemeneia puja al llarg de l'edifici fins que travessa el seu taulat, es a dir que esta construïda sota la part de taulat de la casa n°5 que sobrevola el cobert, en un espai que pot ser considerat com d'utilització del propietari de la casa n°5, en particular per les canalitzacions d'aigua de pluja, del moment que no perjudica als veïns. En cas d'autes, les parts recorregudes no invoquen cap danys a conseqüència de la instal·lació de la xemeneia litigiosa, sinó una vulneració del dret de propietat, que, a mes de no ser clarament establert en el present cas, ha de ser

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

evidentment protegit, però sempre que no hi hagi abús d'aquest dret.

V.- L'estimació parcial del recurs de la societat T. SA imposa de no fer especial condemna en costes judicials.

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 en part el recurs d'apel·lació de la societat T. SA;

Reformar la sentència del Honorable Tribunal de Batlles, de data 17 de maig del 2006, en el sentit de desestimar la demanda reconvençional interposada pels Ars Josep B. B., Sergi B. S. i Laura B. S. ; Confirmar-la per la resta de les seves disposicions, sense fer especial imposició de les costes processals de 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.-