

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 26 d'abril del 2017.

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. Vincent ANIÈRE i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Prèvia petició a judici enregistrada el 15-3-2016, en l'audiència celebrada el dia 22-4-2016 la representació processal de la C. va formular demanda contra P., SLU en la què després d'exposar la fonamentació fàctica i jurídica que entenia d'aplicació al cas, suplicava dictar sentència d'acord amb la següent part petitòria:

"(...)condemnant-la a abonar a la meva principal l'import global de (...) 6.223,98€, així com els interessos generats per aquesta quantitat des de la contesta a la demanda i les costes processals originades a aqueta part per la

interposició del present litigi, inclosos honoraris d'advocat i procurador, a determinar en període d'execució de sentència.”

II.- En l'audiència celebrada el dia 22 d'abril següent la defenent contestà a la demanda presentada, i prèvia exposició de l'argumentari fàctic i la fonamentació jurídica que entenia aplicable al cas, aixecava en primer lloc excepció peremptòria de manca de legitimació activa i titllava d'innecessària l'acció instada demanant la seva desestimació.

III.- Obert el període probatori, s'ha practicat tota aquella declarada pertinent d'acord amb l'establert a la providència de 25-5-2016. En el termini impartit les parts han conclòs, reiterant en substància l'argumentari presentat en tràmit d'al·legacions i mantenint els seus respectius posicionaments.

IV.- L'Hble. Batlle va dictar Sentència en data 6-9-2016 i va decidir :

“PRIMER.- *Estimar la demanda formulada per la representació processal de la C.*

SEGON.- *Condemnar a la societat P. SLU a satisfer a l'agent 6.223,98€, juntament amb els interessos legals que meriti aquesta quantitat a comptar del 22 d'abril de 2016 i fins a la seva íntegra satisfacció.*

TERCER.- *Condemnar en costes a la defenent d'acord amb l'establert al fonament de dret quart.”*

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de P., SLU i, en virtut dels arguments que exposa en el seu escrit de conclusions de data 21-11-2016, conclou que la part agent no tenia cap legitimació per presentar la demanda, ni tampoc la tenia per reclamar per elements privatis (retirada i trasllat dels mateixos) aliens a la comunitat, ni tampoc cap motiu per instar una acció totalment innecessària, i que es reconegui la manca de legitimació indicada, amb expressa condemna en costes a la part agent, i sol·licita que es dicti una

Sentència estimant el recurs d'apel·lació formulat contra la Sentència d'instància de 6-9-2016, substituint-la per altra ajustada a dret en el sentit interessat per aquesta part.

Altrament, la representació processal de la part recorreguda, la C., va presentar escrit de contesta a les conclusions, de data 16-1-2017, segons el qual demanava que es dicti sentència desestimant íntegrament les pretensions de la recurrent, confirmant íntegrament la resolució apel·lada i condemnant la part agent a abonar a la meva principal les costes processals originades a aquesta part per la interposició del present recurs, inclosos honoraris d'advocat i procurador, a determinar en període d'execució de sentència.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- Els motius o greuges en els que la part defenent fonamenta el recurs són els següents. En primer terme, manifesta que la comunitat agent mai va acordar instar una acció contra la defenent i no va adjuntar un acta que la legitimés per a accionar en relació als danys derivats d'una fuga d'aigua. Pel que respecte al certificat emès per l'administrador de la comunitat, en aquest es fa constar que l'acció del president fou validada i ratificada en una acta posterior (27-06-2016), però aquella acta mai es va aprovar i en una altra reunió urgent de 22-07-2016 la comunitat no va aprovar l'acta anterior.

En segon terme, si s'entén que disposa de legitimació, solament podria la comunitat reclamar els danys i desperfectes produïts en els elements comuns, però no en els privatis. Així, les portes dels replans són elements privatis. No es computa en el peritatge la seva reparació però sí el cost de la seva retirada i trasllat. Aquest darrer és un cost que no s'hauria d'haver inclòs en la reclamació.

II.- Aquesta Sala en la seva sentència, de data 17 de gener de 2008, esmentada per la resolució d'instància, va determinar que el president, de conformitat amb allò que es preveu a l'article 19.5 de la Llei de propietat horitzontal 12/2004, de 30 de juny, esdevé el representant de la comunitat i es troba legitimat per a interposar una acció en defensa dels seus interessos en virtut d'un mandat exprés o, fins i tot, tàcit. Si no ha rebut l'encàrrec, la junta de propietaris pot ratificar l'actuació del president i, si no ho fa, pot adreçar una acció contra l'actuació del president, però això no li resta legitimació per a actuar.

En el present cas, l'administradora de la C. certifica que el President de la Comunitat va instar l'acció contra la societat demandada sense que s'hagués acordat en una junta prèvia. No obstant, la lectura de l'acta de la junta de propietaris de 27-06-2016, en el punt cinquè (foli 66) recull literalment que, després d'informar que el President va atorgar els apoderaments a favor de procurador i lletrat per a l'exercici de l'acció contra P. SLU "Els assistents recolzen totalment les accions iniciades pel President en interès de la comunitat, pel que aproven i ratifiquen per unanimitat les accions efectuades. Així mateix, aproven per unanimitat donar-li potestat per tal de negociar una transacció judicial en benefici dels interessos de la comunitat, si fos necessari".

Per tant, i degut a les argumentacions abans exposades, ha de decaure el primer motiu de greuge articulat per la part recurrent, sense que

es pugui prendre en consideració l'al·legació que l'acta de 27-06-2016 no fos aprovada per l'acta posterior de juliol, atès que al marge de la incorrecta i inadequada pràctica de referir que s'aproven acords per propietaris diferents del que estaven presents en el seu moment, tota vegada que els acords els aproven els propietaris, presents o representats, que participen en la junta de propietaris, es tracta, a més, d'un argument nou introduït en aquesta alçada, de manera que el seu estudi vulneraria l'article 10 CA i situaria en indefensió a la part contrària.

III.- El segon dels motius o greuges que articula la part defenent contra la sentència d'instància consisteix en que la part agent reclamava el cost dels treballs de fusteria i pintura necessaris per la reparació dels desperfectes ocasionats per l'aigua a les portes i parets de tots els replans. Malgrat observar la recurrent que en el peritatge no es valora el cost de la substitució de les portes, en tots els pisos apareix una partida consistent en desmuntar i traslladar a la deixalleria els elements retirats, entre els quals es troben les portes, de manera que sí es reclamen conceptes relatius a elements privatis.

L'anàlisi de la valoració (folis 33 i ss) evidencia que les portes d'entrada no s'inclouen dins de l'import de la reparació que es sol·licita, de manera que no es pot compartir l'asseveració que efectuava la part defenent al seu escrit de contesta a la demanda (foli 46) i de conclusions (foli 92), en virtut de la que la part agent reclama els danys produïts a les portes com a elements privatis. No obstant, en aquesta alçada, si bé reconeix que en el peritatge no es valora el cost de substitució de les portes com a elements privatis, s'inclou una partida, relativa al desmuntatge i trasllat a la deixalleria, que inclouria, entre altres, aquests elements privatis.

Aquesta darrera objecció que formula la part defenent no pot ésser estimada. En efecte, de la lectura de la contesta ressurt que el que

s'impugna és que es pretén la reparació de les portes, quan aquestes són elements privatis, i ara en aquesta alçada, acreditat que el peritatge no inclou la seva reparació, s'introdueix per primera vegada un altre motiu d'oposició parcial a la valoració, com és que dins de la partida de desmuntatge i transport a la deixalleria restarien també incloses les portes i, per tant, no s'ha de fer càrrec la recurrent d'aquest import.

Tota vegada que es tracta d'una qüestió nova, introduïda per primer cop en aquesta alçada, no pot ésser examinada sense menystenir el dret a la defensa de la part contrària, qui no ha pogut al·legar ni proposar prova respecte d'aquest extrem a la instància (cfr. Art. 10 CA), i, per tant, el motiu ha de ser refusat.

IV.- La desestimació del recurs es tradueix, en matèria de costes processals, en la imposició a la part recurrent de les costes d'aquesta alçada (arg. Codi 7,51,5).

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

DESESTIMEM el recurs interposat per la representació processal de P., SLU contra la sentència, de data 6-09-2016, que confirmem íntegrament. Procedeix imposar a la part recurrent les costes processals derivades de la desestimació del seu recurs.

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.-