

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 17 de desembre del 2019

Reunida la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del magistrat Sr. Albert ANDRÉS PEREIRA, que ho és del Tribunal Superior de Justícia, i els magistrats Sr. Vincent ANIÈRE i Sr. Jaume TOR PORTA, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En data 21 de març del 2019 el Tribunal de Batlles va dictar Sentència i va decidir :

*“**Primer.-** Desestimar de forma íntegra la demanda formulada per la representació processal dels Srs. W.F.C i E.V.B i absoldre la Sra. J.B, vídua J i la companyia S.C.O.SA.S.R de les pretensions que s’hi contenen.*

*“**Segon.-** Imposar a la part demandant el pagament de les despeses judicials ocasionades, en la forma prevista al IX. Antecedent Jurídic de la present resolució judicial.”*

II.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal dels Srs. W.F.C i E.V.B.

En data 12 de juny del 2019 la representació processal dels Srs. W.F.C i E.V.B va formular les corresponents conclusions, en virtut dels arguments exposats demana que es revoqui íntegrament la sentència dictada en data 21 de març del 2019 pel Tribunal de Batlles, contenint els següents pronunciaments :

“- Condemnant solidàriament la senyora J.B (vídua J) i la companyia

S.C.O, S.A. S.R a satisfer als demandants l'import reclamat de 689,73.-€, corresponent als danys soferts per l'apartament 5è G de l'Edifici A arran de la producció del sinistre d'aigua ocorregut en data 25 d'agost de 2012, incrementat amb l'interès legal generat a comptar de la data de contesta a la demanda en judici.

- Condemnant la senyora J.B (vídua J) a reparar a les seves costes la causa o causes de les filtracions originades a la terrassa del pis Àtic E de l'Edifici A, que provoquen danys a l'apartament 5è G situat a sota neu.

Reparació que s'haurà d'efectuar en seguiment del que estipula al respecte el dictamen pericial confeccionat en el marc de les presents actuacions per l'arquitecte senyor E.D.B, en un termini màxim d'un mes i a les costes de la demandada; amb el benentès que, un cop transcorregut aital termini sense que hagin estat efectuats els treballs de reparació indicats, els meus mandants quedaran automàticament facultats per a instar la realització dels treballs en qüestió, anant el cost de la totalitat de les tasques a efectuar (també les de comprovació del paviment) a càrrec de la condemnada,

- Imposant de forma solidària a cadascun dels demandants la totalitat de les costes judicials causades per tramitació de les presents actuacions en les seves dues instàncies, quedant-hi inclosos els honoraris de l'advocat, el procurador i el pèrit (judicial) intervinents a instància d'aquesta part."

III.- En data 11 de juliol del 2019 la representació processal de la societat S.C.O.SA.S.R formulà el corresponent escrit de contesta a les conclusions demanant la confirmació de la sentència de 1a instància i la imposició a la part recurrent de les costes d'aquesta segona instància inclosos els honoraris d'advocat i procurador.

Per escrit de data 12 de juliol del 2019, la representació processal de la Sra. J.B presentà el corresponent escrit de contesta a les conclusions sol·licitant que es desestimi íntegrament el recurs, confirmant íntegrament la sentència d'instància i fent imposició a la part apel·lant de les costes judicials causades en aquesta instància, incloent-hi els honoraris d'advocat i procurador.

Ha actuat com a magistrat ponent el Sr. Albert ANDRÉS PEREIRA.

FONAMENTS DE DRET

I.- La qüestió debatuda en aquest procés consisteix en determinar si els demandats han de respondre dels danys produïts a l'immoble propietat dels agents i avui apel·lants, ubicat al pis 5º G de l'edifici A de l'avinguda Sant Antoni núm. XXX, de la parròquia de La Massana, com a

conseqüència d'unes filtracions d'aigua que van afectar aquest habitatge el dia 25 d'agost de 2012, i que procedien de la terrassa de l'àtic situat immediatament a sobre del pis dels agents. Al mateix temps, es demana la condemna dels demandats a fer les reparacions necessàries per evitar noves filtracions.

La sentència apel·lada ha admès la legitimació passiva de la demandada Sra. B, en la seva qualitat d'arrendatària de l'àtic E del mateix immoble, i ha declarat que la companyia asseguradora d'aquest habitatge ha de respondre, en el seu cas, dels danys causats a tercers, sense que els pugui oposar unes exclusions de garantia pactades amb el seu assegurat, i aquests extrems no són discutits en aquesta alçada. En conseqüència, el debat queda circumscrit a examinar si la terrassa on es van produir les filtracions d'aigua té o no la condició d'element comú de l'immoble i, en conseqüència, si la responsabilitat ha de correspondre a la comunitat de propietaris. En segon lloc, es discuteix si hi ha hagut un defectuós manteniment que pugui ser atribuït a l'arrendatària de l'àtic.

II.- L'examen de les actuacions, i especialment del dictamen pericial practicat en la instància, permet apreciar que la terrassa de l'àtic es troba a la intempèrie, com és habitual en aquest tipus d'edificacions, de manera que compleix les funcions de coberta de l'immoble i n'assegura la protecció.

En aquestes condicions, la jurisprudència d'aquesta Sala ha declarat en diverses ocasions que les terrasses que, a la vegada, són la coberta d'un edifici, tenen la condició d'elements comuns, i així ho va fer no tan sols la sentència de 9 d'octubre de 2014 que cita la sentència apel·lada, sinó també la sentència de 14 de juliol de 2005, segons la qual:

“Dit això, la coberta d'un edifici constitueix no una part privativa sinó comuna, de la qual en són responsables tots el copropietaris, llevat el cas que un dels copropietaris hagi unilateralment, i sense l'acord de la Comunitat, modificat un o uns elements comuns”.

En conseqüència, la responsabilitat de la conservació de la coberta de l'immoble correspon en primer lloc a la comunitat de propietaris.

En aquest sentit, l'article 21 dels estatuts de la comunitat de l'immoble litigiós disposa que:

“Llevat de les excepcions que eventualment s'estableixin en el títol constitutiu del règim de propietat horitzontal, totes les obres i reparacions, ordinàries i extraordinàries, que afectin els elements comuns, inclús les

millores útils i de luxe, queden sotmeses a la prèvia autorització de la Junta de Propietaris”.

Per la seva part, l'article 27 dels mateixos estatuts disposen que:

“Tindran la consideració i tractament de despeses comunes: a) Les de conservació, reparació, substitució, millora, decoració i neteja dels elements, serveis i instal·lacions comuns”.

De tota manera, no es pot oblidar que aquesta terrassa, malgrat el seu caràcter d'element comú, és d'ús privatiu de l'àtic E, per la qual cosa també li corresponen al seu propietari uns deures de manteniment ordinari, i així es desprèn de l'article 23.a) dels estatuts, segons el qual:

“Quan es tracti d'obres necessàries per a evitar qualsevol dany als elements i serveis comuns o a les restants unitats privatives, els copropietaris respectius vindran obligats a executar-les sense dilació”.

I en el mateix sentit es pronuncia l'article 26 dels estatuts, a tenor del qual:

“Malgrat el que disposen els articles anteriors, quan algun element comú de l'immoble, o particular de qualsevol unitat privativa, resulti deteriorat o danyat per culpa o negligència d'algun copropietari, aquest suportarà, a més de la indemnització a que hi pugui haver lloc, la totalitat de les despeses de reparació de l'element o elements danyats”.

III.- El dictamen pericial practicat en les actuacions ha conclòs que:

“De l'observació de les zones implicades en les filtracions és evident que aquestes tenen el seu origen en la terrassa superior. Al nostre parer el sistema de conducció d'aigua ja no funciona correctament. Creiem que l'aigua o filtra per terra per deficiència de la impermeabilització o no circula adequadament cap a la canal o les dues coses. En tot cas creiem que l'aigua va cap a l'extrem del forjat de la terrassa i cau dintre de la càmera que forma el revestiment de parquet. L'aigua circularia per la cara interior del parquet fins arribar al mur regalimant pel seu parament”.

La sentència apel·lada ha considerat que el resultat d'aquest informe tècnic no permet concloure que aquestes patologies siguin conseqüència d'una manca de manteniment de la terrassa per part de l'arrendatària, i que podrien tenir per origen l'existència d'un defecte estructural.

En qualsevol cas, és cert que es tracta de deficiències que afecten a la pròpia configuració actual de la terrassa, que no consta que obeeixin a un defectuós manteniment per part de l'ocupant de l'habitatge i, en

definitiva, que la reparació de les mateixes excedeix del deure de manteniment ordinari que resulta exigible a un arrendatari. En aquest sentit, no es pot oblidar que l'article 27.3 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes disposa que l'arrendatari està obligat a "*efectuar en la finca arrendada o en les seves instal·lacions, aquelles petites reparacions que siguin conseqüència del desgast per l'ús ordinari*", concepte que no comprèn en absolut la refecció de la coberta d'un immoble, que correspon a la comunitat de propietaris o, en el seu cas, al propietari de l'habitatge que en té atribuït l'ús exclusiu.

Per tot això, s'ha de confirmar la sentència apel·lada, en la mesura en què l'arrendatària no està obligada a procedir a la reparació d'uns defectes de l'entitat dels que presenta l'immoble litigiós.

IV.- La sentència apel·lada ha aplicat sobre les costes processals el criteri del venciment objectiu. Tanmateix, concorren en aquest cas circumstàncies particulars que obliguen a considerar més ajustat no fer un especial pronunciament en aquesta matèria. En efecte, l'acció plantejada pels agents es dirigia contra la Sra. B en la seva condició de propietària de l'immoble, ja que aquesta era l'aparença que ostentava la interessada, que ocupava l'immoble des que el va adquirir, encara que posteriorment l'alienés i continués com a llogatera. En el mateix sentit, la demandada satisfia les quotes de la comunitat de propietaris i va subscriure en qualitat de propietària l'assegurança de l'immoble. Només durant la tramitació del procés es va posar de relleu que havia venut el pis a un tercer.

En aquestes condicions, s'ha de considerar que existien dubtes versemblants sobre la responsabilitat de la demandada, per la qual cosa no procedeix la condemna al pagament de les costes de la primera instància, en aplicació del principi contingut en la Novel·la 82, cap. X, criteri que s'ha d'estendre a les costes d'aquesta alçada, en estimar-se parcialment el recurs d'apel·lació.

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas,

La Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra,

DECIDEIX

Primer.- Estimar parcialment el recurs d'apel·lació que interposen els Srs. W.F.C i E.V.B contra la sentència dictada el 21 de març de 2019 per la Secció Civil del Tribunal de Batlles, la qual es confirma en els seus propis termes, excepte l'apartat 2ⁿ de la seva part dispositiva, que es revoca, i en el seu lloc no es fa un especial pronunciament sobre les costes de la primera instància.

Segon.- No efectuar cap pronunciament sobre les costes d'aquesta alçada.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

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