

PARTS:

Apel·lant : Srs. RAB i ASG

Procurador : Sra. CFL

Advocat : Sra. JMP

Apel·lant : COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI X

Procurador : Sr. CPS

Advocat : Sra. JOO

SENTÈNCIA 059-2020

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President : Sr. ALBERT ANDRÉS PEREIRA

Magistrats: Sr. VINCENT ANIÈRE

Sr. CARLES CRUZ MORATONES

Andorra la Vella, el 23 de juny del 2020.

En nom del Poble Andorrà.-

Reunida la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions més amunt referenciades.

En la tramitació d'aquestes actuacions han estat observades les prescripcions legals, i ha estat ponent el magistrat **Sr. VINCENT ANIÈRE**, el qual expressa el parer del Tribunal.

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- Per escrit de data 11-09-2017, el president de la Comunitat de propietaris de l'edifici X va presentar davant de la Batllia demanda a tramitar pel procediment abreujat en contra de la Sra. ASG, en la seva qualitat de titular de Y (Y), i en contra del Sr. RAB, el seu espòs, demanant llur condemna solidària a pagar l'import de 4.771,37.-euros, incrementat dels interessos legals, més les costes del litigi, inclòs els honoraris d'advocat i de procurador, fins a la total execució de la sentència.

Segon.- La representació processal del Sr. RAB i la Sra. ASG va contestar sol·licitant la desestimació de la demanda amb imposició de costes, tot i formulant una demanda reconvençional en el sentit de condemnar a la demandant a pagar la quantitat de 2.943,49.-euros en concepte d'honoraris de gestió i administració pendent de pagament, sempre amb imposició de costes.

La representació processal de la Comunitat de propietaris de l'edifici X es va oposar íntegrament a la demanda reconvençional sol·licitant la seva desestimació i la imposició de les costes relatives a la mateixa.

Tercer.- Per Sentència de data 29-12-2018, el Tribunal Unipersonal del Batlle, Secció Civil, va decidir :

*“Primer.- Que **dóna lloc** als següents pediments i condemna a la defenent senyora ASG, titular de la Y (Y) a satisfer a la part agent els imports que s'indiquen :*

- *l'import de **477,72 €** en concepte d'import de cotitzacions indegudes prop de la CASS.*

- l'import de **817,60 €**, en concepte de despeses de copropietat no ingressades en els comptes de la COMUNITAT agent
- els imports de **850 € i 1.000 €** en concepte de despeses d'administració no acreditades

imports que sumen 3.145,32 €, al qual una volta deduïda la suma pendent de pagament a la demandada (689,23 €), resulta ser l'import total de **2.456,09 €**, dels quals s'haurà de declarar la condemna solidària del senyor RAB en l'import de 1850 €, suma que haurà de ser augmentada amb l'interès legal a comptar de la contesta a la demanda (02.10.2017).

No donant lloc a la resta dels pediments efectuats ni a la demanda reconvençional plantejada, i sense fer especial imposició de costes. ”.

Quart.- Contra aquesta resolució ambdues parts han interposat recurs d'apel·lació.

La representació processal de la Comunitat de propietaris de l'edifici X demana la seva revocació parcial en el sentit d'estimar la integritat de les seves pretensions, i la condemna de la part defenent i reconvençional a pagar totes les costes de primera com de segona instància.

La representació processal del Sr. RAB i la Sra. ASG demana la seva revocació i que es dicti una desestimant íntegrament la demanda de la contrapart però estimant la seva demanda reconvençional, amb condemna de l'adversa a pagar les costes d'ambdues instàncies.

Cinquè.- Per Aute d'aquesta Sala del 04-10-2019, es va decidir donar lloc parcialment a les pretensions probatòries adduïdes per la representació processal de la Comunitat de propietaris de l'edifici X en aquesta alçada i efectuar requeriment a Z a fi que en seguiment de la seva missiva de data 30-01-2018 (foli 208), aporti els tres contractes a nom de X, SL a: - Bloc A, serveis A, - Bloc B, serveis B, i - Bloc A, garatge, requerint-se prèviament

a la part que precisi en el termini de 5 dies si la societat X, SL, es correspon amb la Comunitat de propietaris de l'edifici X.

FONAMENTS DE DRET

Primer.- L'edifici residencial X està situat a la urbanització U a M parròquia de LA MASSANA.

Fins al febrer-març del 2017, la Comunitat de propietaris tenia contractada a Y, de la qual la Sra. ASG era titular, per dur a terme els serveis d'administració.

Va aparèixer un conflicte entre les parts i la Comunitat va decidir canviar de prestatari.

En el marc del present plet la Comunitat reclama l'import total de 4.771,37.-euros per diverses irregularitats que pretén que ha descobert i que ha sotmès a la verificació a la societat P, i de les quals demana el reembossament, més el cost d'un informe comptable.

Reclama solidàriament al Sr. RAB qui és l'espòs de la Sra. ASG i exerceix la professió d'arquitecte.

Reconvencionalment, la Sra. ASG reclama uns honoraris que segons ella quedarien impagats.

La Sra. Batlle estima parcialment les peticions de l'agent i desestima la demanda reconvencional.

EL RECURS DE LA COMUNITAT

Segon.- El primer aspecte d'aquest recurs és en relació amb la reclamació per import de 1.800€ en concepte d'honoraris cobrats pel Sr. RAB per a la realització d'un informe pericial.

Argumenta al respecte que ressur de la documentació obrant en autes que la Sra. ASG no podia contractar al Sr. RAB com arquitecte ni el Sr. RAB podia efectuar cap tasca en qualitat d'arquitecte sense disposar de les perceptives autoritzacions administratives ; que la comunitat mai havia disposat de la factura 3085/16 emesa per Y i que quan Y va lliurar i fer el traspàs de la documentació aquesta factura no existia ; que l'actuació del Sr. RAB i de la Sra. ASG també constitueix una infracció tributària per una aplicació incorrecta del tipus de gravamen ; que no podien facturar i cobrar l'import de 1.800€ per un peritatge que no va més enllà de la simple consulta ; que la Comunitat no va en contra dels seus propis actes i que ni existeix mala fe del seu president ja que el certificat emès pel President de la Comunitat on indica que no existeix cap informe pericial oficial visat pel Col·legi d'arquitectes s'ajusta perfectament a la realitat ; que és la pròpia Sra. ASG qui va procedir a efectuar la transferència de 1.800€ sense que la comunitat fos assabentada de l'existència de la factura ; que si bé el Tribunal de Primera instància ha considerat que l'informe ha estat d'utilitat per la Comunitat, la qüestió no era aquesta sinó la il·legalitat de l'actuació dels defenents i la possibilitat de treure'n testimoni.

En treu la conclusió que no havent valorat el tribunal aquestes qüestions existiria una incongruència omissiva.

El segon aspecte del recurs és que existiria una segona incongruència omissiva tota vegada que la sentència no es pronuncia al respecte dels honoraris del comptable que va haver de contractar la comunitat per a la realització de l'informe per import de 365,75€

L'últim aspecte del recurs concerneix la qüestió de les costes donat que, d'una banda, l'estimació majoritària de les seves demandes hauria de portar a imposar als codefenents la totalitat de les costes de la demanda principal, i que d'altra part, malgrat no donar lloc a la demanda reconvençional, la Batlle no s'ha pronunciat al respecte de les costes ocasionades per dita demanda reconvençional incorrent novament en incongruència omissiva.

EL RECURS DELS SRS. ASG i RAB

Tercer.- El primer punt d'aquest recurs concerneix la qüestió de les cotitzacions a la CASS de l'empleada de neteja.

Sosté que ha quedat acreditat que l'import de 477,72.-euros no fou abonat a la Sra. ASG ni va quedar en poder de la mateixa, sinó que es tracta de cotitzacions que foren indegudament abonades a la CASS i és, per tant, a la CASS a qui correspon sol·licitar el seu retorn perquè s'efectués la rectificació oportuna, ja que no s'ha apropiat d'aquesta quantitat ; que no es pot acceptar de fonamentar la condemna sobre l'errada que ha comès la Sra. ASG ja que no pot ella efectuar la reclamació oportuna prop de la CASS puix no administra més la Comunitat ; que aquest error es va produir sense cap mala fe per part d'ella i que no en ha de suportar el perjudici real quan encara a hores d'ara, la part agent podria fer els tràmits necessaris per obtenir la devolució d'aquell import,

El segon punt concerneix l'import de 817,60.-euros en concepte de despeses de copropietat no ingressades en els comptes de la comunitat ja que sosté que el tribunal no ha valorat suficientment ni adequadament la prova aportada per aquesta part defenent, conforme a la qual s'ha demostrat que aquest import estava degudament comptabilitzat ; que els fets impeditius que expliquen el motiu pel qual dit import no fou ingressat

al compte bancari de la comunitat i les explicacions donades en el marc de les diligències prèvies 5000121/2018, no són en absolut inversemblants ; que aquelles diligències prèvies foren arxivades en no apreciar-se indicis de comissió de cap il·lícit penal.

El tercer punt recau la qüestió dels imports de 850.-euros i de 1.000.-euros en concepte de despeses d'administració no acreditades.

Defèn que la seva condemna no està degudament fonamentada ni motivada, sense valorar les proves practicades al respecte quan, amb els documents números 9 a 11 adjuntats a l'escrit de contesta a la demanda, es va acreditar que aquestes quantitats eren efectivament degudes per part de la comunitat a Y en concepte d'honoraris d'administració i que figuren degudament comptabilitzades.

Com a quart punt del recurs, els defenents s'alcen en contra de la desestimació de la seva demanda reconvençional en concepte de despeses d'administració. S'argumenta que la Sra. Batlle ha incorregut en un error en la valoració de la prova, doncs els imports mencionats per la sentència eren una previsió de les despeses d'administració, i aquestes despeses, finalment, al tancament de l'exercici, van importar 5.383,53.-euros i 1.045.-euros segons l'extracte dels comptes tancats i aprovats per la Comunitat i el llibre major de la comptabilitat d'Y ; que per tant, l'import degut per la Comunitat és de 2.943,49.-euros i no pas 689,23.-euros; que no hi ha hagut en cap moment manca de concreció sinó que s'han justificat i acreditat els imports reclamats.

Afegeixen que en el cas que es confirmi la condemna solidària a reintegrar els imports de 850.-euros i 1.000.-euros corresponents a despeses d'administració, el deute de la comunitat de propietaris en favor de la Sra. ASG per aquest concepte s'hauria de veure correlativament incrementat, és a dir, que enlloc de 2.943,49.-euros (afegint els 1.850.-euros), el deute i la quantitat reclamada passaria a ser de 4.793,49.-euros

, o en altre cas es produiria un enriquiment injust de la Comunitat de propietaris.

També precisa en relació a les despeses d'administració pendents que es reclamen que no era a ella d'aportar la prova de en què va consistir la seva administració ja que queda acreditat que Y tenia encomanada l'administració de la Comunitat i que ha produït la factura corresponent.

Finalment, en el cas, que es mantingués la condemna de la Sra. ASG, sol·licita que s'efectuï la compensació entre els imports objecte de les respectives condemnes.

Quart.- Resoldrem els presents recursos petició per petició per tal d'analitzar de manera detallada quina demanda exacta s'ha fet i quina va ser la posició de les parts i la resposta del tribunal.

Escau precisar que la part agent, en el seu escrit de demanda no va desgranar l'import de totes les seves peticions, ni va efectuar una addició, sinó que es va limitar a reclamar un total de 4.405.-euros per totes les irregularitats. Aquest import ja té en compte la suma de 689,32.-euros que la Comunitat reconeix deure a Y i per tant l'import total de les irregularitats denunciades era de 5.094,85.-euros.

Cinquè.- Les peticions de la part agent eren relatives als conceptes següents.

A/ ELS ERRORS DE COTITZACIÓ A LA CASS

La primera petició ve del fet que, d'una part, la Sra. ASG va declarar a la CASS una quantitat superior quasi del doble al salari que cobrava en realitat l'empleada de la neteja, el que va generar un increment injustificat de la cotització, i d'altra part, que algunes cotitzacions s'han fet fora de termini i han generat diversos recàrrecs a la Comunitat.

En el seu escrit de demanda la part agent no va precisar quin import reclamava per aquest concepte però els documents adjunts (folis 34-63 i 96-98) i l'informe de P permeten constatar que es tracta respectivament dels imports de 477,72.-euros i de 38,21.-euros.

La part defenent va explicar que no existia cap error per part seva sinó un error informàtic al nivell de la CASS degut al fet que malgrat haver donat de baixa l'antiga empleada, aquesta i la nova quedaven donades d'alta generant-se per tant una doble càrrega de cotització, i que per tant ella no era responsable i que només calia tramitar la corresponent sol·licitud de retorn prop de la CASS, cosa que ella no havia pogut fer puix la Comunitat l'havia cessat en les seves funcions d'administradora.

En relació als recàrrecs per retard va sostenir que els mateixos no li eren imputables perquè la manca de pagament en el degut termini era deguda al fet que la Comunitat no tenia els fons necessaris per fer-hi front per culpa dels morosos.

Després d'un acurat estudi de la documentació d'Autes, compartit per aquesta Sala, el Tribunal ha jutjat que en la seva qualitat d'encarregada de gestionar correctament les cotitzacions era a la pròpia defenent d'assumir la seva errada i efectuar les accions que tingui per convenients prop de la CASS, no havent de patir la part agent l'error produït per la defenent. Per tant, va donar lloc a la petició de satisfer a l'agent l'import de 477,72.-euros en concepte d'import de cotitzacions indegudes prop de la CASS.

Compartim aquesta conclusió ja que l'error es va perllongar durant uns mesos quan una gestió mínimament diligent hauria permès rectificar-la ràpidament. No pot l'administradora que no se'n va adonar al moment oportú, sostenir que només cal ara tramitar una petició prop de la CASS, sobretot que no queda establert que això sigui possible i necessàriament coronat d'èxit.

Per tant la condemna a pagar **477,72.-euros** es confirma.

B/ ELS RETARDS DE PAGAMENT DE REBUTS D'AIGUA I ELECTRICITAT

Per aquest concepte la Comunitat feia valer que s'han generat recàrrecs pel pagament en retard d'alguns rebuts d'aigua i electricitat.

Tampoc en el seu escrit de demanda la part agent va precisar quin import reclamava per aquest concepte però ressurc de l'informe P que es tracta de l'import de 111,32.-euros

Aquí també la part defenent va explicar que els recàrrecs per retard eren deguts a la falta de liquiditat de la Comunitat.

Sobre aquest punt, com sobre els recàrrecs imposats per la CASS, el Tribunal ha jutjat que si bé s'havien acreditat els recàrrecs de la CASS per 38,21.-euros i per l'aigua per 153,10.-euros, quan els recàrrecs de Z no havien estat acreditats, que en tot cas però, en no haver-se acreditat suficientment el fet que el compte sobre el qual es pagava la CASS i es carregaven els rebuts dels diferents serveis no es trobava suficientment nodrit per negligència de la part demandada, no es podia donar lloc a la reclamació.

Aquí també compartim la conclusió de la Sra. BATLLE tota vegada que si bé la mateixa administradora és responsable de les conseqüències d'una gestió deficient, encara s'ha d'establir tal gestió i el seu nexa de causalitat amb el perjudici invocat. De l'estudi dels elements d'utes (en particular els documents folis 208, i 248-249 i, també els documents aportats en aquesta alçada per a millor proveir) no es pot concloure que els impagaments i per tant els conseqüents recàrrecs són imputables a la praxis de la Sra. ASG i no pas a la falta de liquiditats per l'existència de morosos, com aquesta darrera ho va sostenir.

Per tant, es confirma la desestimació de la demanda a pagar l'import de 111,32.-euros així com l'import de 38,31.-euros.

C/ La tercera petició es fonamentava sobre el fet que un pagament fet en efectiu per una propietària d'un pis (Sra. S) no s'havia ingressat al compte de la Comunitat, per import de 817,60.-euros.

La part defenent va sostenir que aquest ingrés estava degudament comptabilitzat.

El tribunal va donar lloc a la demanda considerant que s'havia acreditat que l'import en qüestió havia estat satisfet i que no constava haver estat ingressat en el compte bancari de la Comunitat malgrat l'afirmació contrària de la part defenent.

Efectivament apareix un rebut d'aquest import del 12-07-2016 en concepte de liquidació de despeses que la referida propietària ha pagat a Y, i en data 30-10-2017 el nou administrador va cursar denúncia prop del servei de policia per aquest fet.

Tot i que la part defenent afirma que el referit import fou ingressat, hem de constatar que no existeix prova que l'import en qüestió es va comptabilitzar degudament ni tampoc que la pràctica de no ingressar als comptes era coneguda i acceptada per la Comunitat.

Sobre aquest punt, el fet que les Diligències prèvies es van arxivar per no existir elements penals suficients no significa que és certa l'afirmació de la Sra. ASG que dit import es va comptabilitzar.

Per tant, escau confirmar la condemna a pagar l'import de **817,60.-euros**.

D/ S'afirmava en l'escrit de demanda que s'havien cobrat 1.000.-euros de més a la Comunitat que no corresponen a les despeses d'administració.

S'entén que en realitat es tracta d'un dels pagaments que es van fer al Sr.

RAB que estudiarem al punt E/.

E/ PAGAMENTS AL Sr. RAB

En el seu escrit de demanda la Comunitat explicava que havien existit unes transferències per import total de 2.650.-euros que han estat transferides al compte del senyor RAB sense justificació.

En l'informe P s'apunta que els pagaments en qüestió representen un total de 3.650.-euros.

Concretament, s'ha justificat l'existència d'una transferència del 16-12-2016 per import de 1.000.-euros del compte de la comunitat al compte del Sr. RAB amb el concepte "ADMINISTRACIÓ", una altra del 01-12-2016 al compte comú de la Sra. ASG i del Sr. RAB per import de 850.-euros amb el concepte "FACT 3101-16", i una tercera del 01-04-2016 per import de 1.800.-euros al compte del Sr. RAB amb el concepte "informe arquitecte", sia un total de 3.650.-euros.

Al respecte d'aquestes transferències, la part defenent va explicar que la Comunitat havia encomanat un informe en relació al litigi que tenia amb una empresa sobre l'aïllament de les finestres, el que justificava la transferència de 1.800.-euros.

Pel que fa a les dues altres transferències va afirmar que es tractava d'honoraris de gestió degudament aprovats per la Comunitat i que la Sra. ASG havia transferit directament al compte comú que té amb el seu marit enlloc del d'Y, reconeixent només una irregularitat comptable.

En tot cas, es va oposar a tota solidaritat entre els defenents.

Pel que fa a la transferència de 1.800.-euros, el tribunal ha constatat que s'havia aportat una factura relativa a l'elaboració d'un informe en arquitectura i que s'havia pogut comprovar que el mateix estava adjunt a l'escrit de demanda en el marc dels autes 2000146/2016, i que per tant la part agent no podia refusar pagar un informe que li havia resultat útil.

Pel que fa a les de 1.000.-euros i 850.-euros, el Tribunal ha considerat que no podien correspondre a despeses d'administració i que per tant és de manera injustificada que havien estat reintegrats del compte de la Comunitat al compte comú dels defenents, i per consegüent va donar lloc a llur condemna solidària.

Sobre la qüestió de la transferència de 1.800.-euros, constatem que si bé és cert que en data 30-08-2017, el president de la Comunitat va certificar que no existia cap informe oficial del col·legi d'arquitectes que justifiqui el pagament dels 1.800.-euros al Sr. RAB, apareix però de la documentació aportada que sí que la Comunitat va encomanar a l'arquitecte RAB la realització d'un informe sobre l'aïllament de les finestres en el marc del litigi que tenia amb la promotora X. El mateix president de la Comunitat va col·laborar amb dit arquitecte perquè pugui dur a terme la seva tasca i el referit informe es va aportar per justificar les pretensions de la Comunitat. És aquest pagament de 1.800.-euros que apareix en els comptes de la Comunitat.

Així les coses, la Comunitat no pot ara invocar les irregularitats que envolten les condicions d'exercici i d'intervenció del Sr. RAB i les irregularitats que afecten la factura 3085-16 del 16-03-2016 aportada en Autes, per refusar el pagament del treball quan queda establert que va encomanar l'informe, el va rebre i el va produir en Justícia, i que no queda establert que aquestes circumstàncies li haurien provocat un perjudici qualsevol.

Contràriament al que afirma la recurrent, la qüestió litigiosa no era la invocada il·legalitat de l'actuació dels defenents del punt de vista de la reglamentació fiscal o del punt de vista de l'intrusisme, ni tampoc la possibilitat de treure testimoni d'aquests elements (i la Sra. Batlle no tenia cap obligació de pronunciar-se al respecte), sinó la realitat del treball i l'obligació de pagar-lo.

Finalment, no existeix cap incongruència omissiva, ja que el Tribunal ha aportat una resposta suficient a la petició i a l'argumentació de l'agent. És una altra cosa que aquesta argumentació no convingui o convenci a la part agent, essent recordat que el jutge no té l'obligació de contestar a tots i cadascuns dels arguments de les parts.

Per tant escau confirmar el rebuig de condemnar els defenents a pagar l'import de 1.800.-euros.

Pel que fa a les dues altres transferències, formen part de la qüestió general dels comptes entre la Comunitat i Y, i s'estudiaran conjuntament amb la demanda reconvençional.

F/ EL COST DE L'INFORME.

A part de la qüestió de les irregularitats, la comunitat ha encarregat a la societat P la verificació dels comptes per esbrinar i justificar totes les irregularitats i això li ha comportat un cost de 362,75.-euros del qual reclamava el reemborsament.

S'ha aportat la factura corresponent.

La part defenent es va oposar a aquesta petició argüint que l'informe s'havia demanat de manera unilateral i en l'únic interès de la Comunitat.

Només podem constatar que sí que existeix una incongruència omissiva sobre aquesta petició puix en cap moment el Tribunal s'ha pronunciat al respecte, extrem que aquesta Sala ha de subsanar.

Del que precedeix com del que segueix, apareix clarament que la Comunitat va haver de recórrer a un especialista per estudiar, encara que de manera limitada, la documentació comptable de la Comunitat en relació als comptes entre les parts.

Considerem que aquest informe era necessari i útil. Forma part del perjudici de la Comunitat i per consegüent s'ha de donar lloc a la seva petició de condemnar a la Sra. ASG a pagar l'import de **362,75.-euros**.

LA LIQUIDACIÓ DELS HONORARIS D'ADMINISTRACIÓ I LA DEMANDA RECONVENCIONAL

Sisè.- Per tal de resoldre la resta de peticions de la part agent i per resoldre la demanda reconvencional, és obligatori efectuar una liquidació global dels honoraris d'administració merescuts per la Sra. ASG.

En efecte, segons la Sra. ASG, les dues transferències per 1000 + 850 fetes al compte comú dels defenents serien justificades pel pagament d'honoraris d'administració.

Tanmateix, hem de tenir en compte que la Comunitat reconeix deure l'import de 689,23.-euros.

Quant a la demanda reconvencional, l'administradora reclama l'import de 2.943,49.-euros en concepte d'honoraris impagats en relació a la seva factura 9245/17 del 10-02-2017 per import total de 3.827,07.-euros. Per tant considera que no és l'import de 689,23.-euros que calia compensar sinó aquell de 2.943,49.-euros.

Per resoldre aquesta problemàtica de la liquidació dels honoraris, cal precisar en primer lloc que no existia cap contracte d'administració escrit entre les parts.

Cal precisar en segon lloc sobre la càrrega de la prova, que era a l'administradora provar quins horaris s'havien pactat i que la seva facturació corresponia al pactat, quan pertocava a la Comunitat provar que hauria realitzats pagaments superiors al degut.

D'aquest punt de vista, és significatiu remarcar que la Comunitat ha fet un esforç probatori important al sol·licitar de P un informe comptable que

constitueix una base objectiva en contra de la qual els defenents no han aportat elements suficients.

Al respecte, hem de constatar que la documentació d'Autes, en particular folis 65 a 84 justificants de pagament dels honoraris de l'administrador, foli 93 (apartat f) de l'informe P, foli 100 (certificat de P indicant que no existeix cap factura 3101/16 per import de 850.-euros, folis 120 a 124, 155 a 172 actes de les AGO), folis 173 a 193 (extracte de compte llibre major de la Comunitat) és particularment confusa.

Sí que existeix per part de la Sra. ASG una manca de concreció de les seves reclamacions, tal com ho ha apuntat la Sra. Batlle, i afegim que és important notar que quan és al mes de març del 2017 que la relació contractual es va acabar de manera definitiva, al juliol del 2017, encara la Sra. ASG no havia reclamat res dels quasi 3.000.-euros dels quals pretén ara ser creditora.

En el mateix ordre d'idees, la Sra. ASG que reconeix haver comés irregularitats comptables pel fet de transferir directament imports del compte de la Comunitat al compte personal comú que té amb el seu marit (en realitat la transferència de 1.000.-euros del 16-12-2016 s'ha fet al mateix compte que la de 1.800.-euros a un compte que no apareix comú sinó únicament del Sr. RAB) ha d'assumir les conseqüències que tals pràctiques, com a mínim mancants de professionalitat, comporten en la verificació dels comptes i en la justificació de les seves reclamacions.

En aquest sentit, no s'ha de perdre de vista que la part defenent reconvençional va manifestar que les factures aportades per Y eren de nova aparició i fins i tot falses, referint-se a més de manera incorrecta a l'ISI.

De fet, pel que fa a la transferència de 850.-euros, P va certificar que després de la revisió dels comptes segons la documentació aportada per la Comunitat no apareixia cap factura 3101-16. També, P ha certificat que les factures invocades per Y i en particular la del 10-02-2017 no formava part de la documentació remesa per la Comunitat i que les factures feien aparèixer l'ISI quan haurien de fer aparèixer l'IGI.

Fetes aquestes precisions, i després de l'estudi conjunt i comparat de la totalitat de la documentació aportada en Autes, fins i tot intentant establir el saldo resultant de la sostracció dels pagaments de la comptabilitat del total de la facturació, només podem constatar amb el tribunal que no queda acreditat que el deute de la Comunitat en concepte d'honoraris seria superior a l'import de 689,23.-euros que ressurc de l'extracte de compte (foli 30).

Constatem que si aquest import de 689,23.-euros només concerneix el període 2015-2016 quan la Sra. ASG també reclama per gener i febrer del 2017, apareix no obstant que aquesta darrera no ha pogut acreditar que havia realment realitzat tasques d'administració durant aquest dos mesos. De fet, sempre la Comunitat ha negat que hagi dut a terme cap feina concreta durant aquest període i és de constatar amb la Sra. Batlle que és el nou administrador que va preparar l'AGO del 09-03-2017 que va aprovar els comptes 2015-2016 i la previsió 2016-2017.

A partir del moment on apareix que el saldo dels honoraris és de 689,23.-euros sense tenir en compte les dues transferències de 1.000.-euros i 850.-euros fetes al compte del Sr. RAB i del compte comú, en les condicions detallades abans, les mateixes no es poden justificar com a honoraris merescuts com ho pretenia la Sra. ASG, i per tant és amb bon criteri que el Tribunal Unipersonal va donar lloc a la condemna d'aquesta darrera a reemborsar-les puix perden tota justificació.

De la mateixa manera s'ha de confirmar la desestimació de la demanda reconvençional tota vegada que no s'ha pogut establir que la Comunitat és deutora més enllà del tan referit import de 689,32.-euros.

Donat que el Sr. RAB es va beneficiar també de les transferències de 1.000+850.-euros, era fonamentada la seva condemna solidària pel que fa a l'import de 1.850.-euros.

Setè.- Pel que fa a les costes de primer instància, la Sra. Batlle es va referir a l'existència d'una *iusta causa litigandi* per decidir no efectuar cap imposició de les costes, i sense diferenciar la demanda principal i la demanda reconvençional.

Però, no compartim aquest plantejament tota vegada que d'una part, no es veu en què existiria una *iusta causa litigandi*, havent-se per tant d'aplicar la regla de principi del venciment objectiu, i que d'altra part, escau examinar de manera separada les dues demandes.

Tractant-se de la demanda principal, es reclamava l'import total de 4.771,37.-euros i es dóna lloc a l'import total de 2.818,75.-euros. (477,72+817,60+362,75+1.850-689,32) enlloc del de 2.456,09.-euros.

Per tant l'estimació era i segueix parcial i no escau efectuar cap imposició de les costes, cada part devent assumir les seves pròpies i les comunes per meitat.

Tractant-se de la demanda reconvençional, la mateixa es desestima íntegrament, el que comporta la imposició de les costes a la part agent reconvençional vençuda.

Per consegüent, la sentència d'instància es revoca també sobre la qüestió de les costes.

Vuitè.- Pel que fa a les costes de segona instància i en aplicació dels mateixos principis, l'estimació parcial del recurs de la Comunitat porta no efectuar cap imposició de les costes en relació al mateix (Novel.la 82,10), mentre que la desestimació del recurs dels Srs. RAB i ASG justifica llur condemna a satisfer a la contrapart les costes generades per llur recurs.

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, ha pres la següent

DECISIÓ

Primer.- Desestimar el recurs de la representació processal del Sr. RAB i la Sra. ASG i estimar parcialment el recurs de la representació processal de la Comunitat de propietaris de l'edifici X en el sentit de fixar en 2.818,75.-euros enlloc de 2.456,09.-euros l'import que els primers han de pagar solidàriament a la segona, i en el sentit de no efectuar cap imposició de les costes de primera instància en relació a la demanda principal i d'imposar als Srs. RAB i ASG les costes de primera instància en relació a llur demanda reconvençional.

Segon.- No efectuar cap imposició de les costes de segona instància en relació al recurs de la Comunitat de propietaris de l'edifici X i imposar als Srs. RAB i ASG les costes de segona instància generades per llur recurs.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

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