

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 24 de juliol del 2018.

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. Sr. Jaume TOR PORTA, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- El 6-4-2017, la representació processal de la COMUNITAT A-II formulà demanda en judici verbal civil, a tramitar pel procediment previst a la Llei de Propietat Horitzontal vigent, contra el Sr. A.R.G., sol·licitant es dictés sentència, condemnant aquest darrer a satisfer la suma de 13.224,15.- € més totes les derrames comunitàries impagades que vencin durant el litigi i fins execució, totes elles majorades amb els interessos estatutaris, fent imposició de les costes judicials ocasionades, inclosos honoraris d'Advocat, Procuradora i Saig, endemés de les despeses prèvies ocasionades per raó de la notificació de la liquidació del deute actual com les notificacions de les liquidacions de les derrames que vagin

vencent durant el procediment i durant l'execució a justificar en el moment que es generin.

II.- El 15-9-2017, el Sr. A.R.G., no compareixia per tal de contestar la demanda malgrat haver citat per Edictes de 27-7-2017.

III.- Per Sentència de data 14-11-2017, l'Hble. Tribunal Unipersonal del Batlle dictava sentència amb la següent part decisòria:

“PRIMER.- Estimar la demanda presentada en data 6 d'abril del 2017 per la representació processal de la Comunitat A contra el Sr. A.R.G.

SEGON.- Decretar l'execució per la suma de 13.224,15€, augmentada pels interessos legals generats a comptar de la data prevista per a la contesta a la demanda, això és el 15 de setembre del 2017.

TERCER.- Condemnar al Sr. A.R.G. al pagament de totes aquelles quotes vençudes que es vagin generant pel concepte d'utes fins a la data d'execució efectiva de la present resolució, a acreditar segons l'establert en l'article 34 apartat 13 de la Llei de propietat horitzontal de data 30 de juny del 2004.

QUART.- Imposar al Sr. A.R.G. les costes judicials, amb expressa inclusió de les derivades de la intervenció d'advocat i de procurador, a acreditar en període d'execució.

CINQUÈ.- Comunicar a les parts, mitjançant notificació de la present, que de conformitat amb les previsions de la Llei 43/2004 del 18 de desembre, del Saig, aquest darrer és el professional del dret que té autoritat per a procedir a l'execució forçosa en els termes de la present resolució.”

IV.- Contra l'esmentada Resolució, en data 28-11-2017 la representació processal de la comunitat d'emfiteutes demandant interposava recurs d'apel·lació tot i sol·licitant es dictés Sentència per part del M.I. Tribunal Superior de Justícia reformant parcialment la Sentència de 14-11-2017 en el sentit de condemnar el Sr. A.R.G., a banda del pagament de la quantitat principal de 13.224,15.- €, a pagar els interessos estatutaris des de la data de contesta a la demanda així com les despeses prèvies extrajudicials ocasionades, per raó de la notificació de

la liquidació del deute, tot imposant les costes judicials inclosos honoraris d'advocat i procurador d'aquesta instància.

V.- Per Providència de data 16-1-2018, es donava trasllat del recurs d'apel·lació interposat a la part demandada, concedint-li un termini de 13 dies hàbils per tal de que al·legués el que tingués per convenient al seu respecte. El Sr. A.R.G. no s'ha pronunciat en relació al recurs interposat de contrari.

VI.- Per Providència de data 20-4-2018, s'elevaven les actuacions al M.I. Tribunal Superior de Justícia.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Jaume TOR PORTA

FONAMENTS DE DRET

I.- Els greuges que la representació processal de la comunitat de propietaris introdueix contra la Sentència recorreguda són dos: d'una part defensa que els interessos que caldria aplicar a la suma a la què es condemna al defenent eren els estatutaris i no pas els legals. Altrament referia que la decisió recorreguda ometia pronunciar-se al respecte de les despeses prèvies extrajudicials que en la demanda es reclamaven.

II.- Quant al primer motiu de greuge resulta que malgrat en la demanda es reclamen els interessos estatutaris, si s'examina amb deteniment la documental que s'incorpora per l'actora en el seu escrit rector s'observa com el tipus d'aquests interessos era fixat per la junta d'Emfiteutes que es va celebrar el 29-11-2016 (foli 9). En el punt tercer de l'ordre del dia, relatiu a l'aprovació de la relació de pagaments proporcionals per a la gestió de l'1-11-2016 al 31-10-2017 i adopció de mesures adients en front als morosos, es decidia (cfr. foli 10, apartat 3, sots apartat c) *"l'aplicació d'un recàrrec del 16% anyal, comptat a partir del 28-*

2-2017, sobre la derrama, total o parcial, deguda en l'esmentada data i que ha estat aprovada per a la gestió 2016-2017 en el punt anterior de lletra a), en concepte de sanció per morositat, segons l'article 19 dels estatuts, i carregat cada 31 d'octubre en la relació de pagaments proporcionals corresponents".

Malgrat no es precisi en la demanda, s'extreu de la documental que incorpora, que els interessos moratoris que es pretenen es situen en el 16%. Aquest tipus apareix a totes llums excessiu a partir del moment en que no guarda cap mena de relació amb els interessos legals vigents en la data en que intervenia l'acord (29-11-2016) –aquests eren 14 cops inferiors en situar-se en el 1,141%.

En aquest context, aquesta Sala ha pogut indicar: "(...) Si bé és cert que el recurrent va acceptar els Estatuts de la Comunitat quan va adquirir els locals dels què és titular i en els mateixos es fixava aquest interès pels supòsits de mora en el pagament de les despeses comunitàries, quan els interessos són desproporcionats i superiors al normals del diner cal pressuposar que el deutor els ha acceptat per inexperiència o per error i reduir-los en virtut dels principis ètics que fonamenten l'ordenament andorrà. En el cas present estimem que un interès del 24 per cent anual és desproporcionat no sols amb els habituals al Principat, sinó també als que s'apliquen a les situacions de descobert i que per aquesta raó cal considerar-lo usurari i procedeix reduir-lo, d'acord amb el que disposa el Digest 12,6,26 i recull la doctrina dels autors" (TSJC-176/05).

En conseqüència, tot i apreciant en part el recurs d'apel·lació interposat per la recurrent, escaurà revocar parcialment la Sentència d'instància disposant que la suma de 13.224,15.- € haurà de ser majorada dels interessos de demora estatutaris, moderant no obstant el seu tipus, fixant-lo en 3 punts suplementaris al respecte del legal en el moment d'intervenció de l'acord (4,141%).

III.- Pel que es refereix al greuge relatiu a les despeses extrajudicials prèvies, aquestes eren reclamades en la demanda, sense però que aquesta pretensió la mateixa hagi estat examinada en la Sentència recorreguda. Aquesta omissió, obliga al seu examen en

aquestes alçades, el tot per tal de donar una resposta acord a les previsions de l'article 10 de la Constitució.

L'article 34.5 de la LPH d'aplicació en el present supòsit preveu: *“Si el demandat no compareix o no s'oposa a la demanda, es decreta l'execució per la suma reclamada més els interessos i les costes previstos, i també per l'import de les despeses prèvies extrajudicials que s'hagin ocasionat per raó de la notificació de la liquidació del deute”*.

Les soles despeses acreditades que consten en les actuacions són les relatives a la tramesa d'un correu certificat (5,10.- €) sense que cap altre import hagi resultat oportunament provat. En tot cas, la manca d'acreditació d'una qualsevol altra despesa no podrà ser admesa a partir del moment en que la seva prova ha d'intervenir amb la demanda (cfr. TSJC 003/17, TSJC 220/17).

En conseqüència també escaurà estimar el recurs d'apel·lació interposat al respecte d'aquest extrem, disposant que el Sr. A.R.G. haurà de satisfer les despeses extrajudicials prèvies a alçada de 5,10.- €.

IV.- L'èxit del recurs de la part agent s'ha de traduir, en matèria de costes processals, en la no imposició de les costes d'aquesta alçada (arg. Novel·la 82, cap. X).

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 el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la COMUNITAT A II contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 14-11-2017, que revoquem parcialment pel que fa als interessos associats a la suma de 13.224,15.- € disposant que aquests hauran de ser els estatutaris al tipus però fixant-lo en 3 punts suplementaris al respecte del legal en el moment de l'adquisició de l'acord (4,141%) els quals es generaran des de la contesta a la demanda, i afegint que el Sr. A.R.G. ha de ser condemnat a satisfer la suma de 5,10.- € en concepte de despeses prèvies extrajudicials. Per la resta ha de confirmar-se la Sentència recorreguda. No escau fer especial pronunciament de les costes ocasionades en aquesta alçada.

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