

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 16 de febrer 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 representació processal de la mercantil A.C. SA i dels Srs. F.F.F., R.F.P., M.P.T., H.N., A.H. esposa H.N., M.O.F., G.M.N., J.C.L., R.L.V. i A.C.P. interposà, en data 21-9-2004, demanda envers la mercantil O. SA, segons la qual sol·licitava que es dictés sentència per la qual s'inclogués el xalet que forma part de la urbanització i destinat a porteria en l'escriptura de declaració d'obra nova i constitució de règim de propietat horitzontal; així com que s'inclogués també en els estatuts de la comunitat de la Urbanització E.i es condemnés al pagament de les costes judicials.

La representació processal de la mercantil O. SA va oposar-se a la demanda, en data 12-10-2004, i va demanar que es procedís a desestimar la demanda, amb imposició de les costes processals a la part agent.

II.- L'Honorable Tribunal de Batlles va dictar sentència, de data 29-6-2005, en la qual s'establia: "DECIDEIX Primer. Que estimant la demanda presentada per la representació processal de A.C. SA i dels Srs. F.F.F., R.F.P., M.P.T., H.N., A.H. esposa H.N., M.O.F., G.M.N., J.C.L., R.L.V. i A.C.P. ha de condemnar i condemna a la societat O. SA a incloure dins l'escriptura de declaració d'obra nova i divisió de finca en unitats immobiliàries i constitució del règim de propietat horitzontal de la

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

Urbanització E., el xalet que forma part de dita urbanització ubicat al marge esquerre de la urbanització segons s'hi entra pel carrer d'accés principal, en qualitat de cosa comuna i que aquest xalet es destini a porteria i sala de reunions dels copropietaris.

Segon.- Condemnar a O. SA a incloure dins dels estatuts de la comunitat de la Urbanització E.com a cosa comuna, el xalet que forma part de dita urbanització i que té per destí la porteria dels copropietaris, presentant prop de l'administració escaient la corresponent demanda de modificació d'estatuts.

Tercer.- Fer imposició de les costes del judici a la part defenent, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador".

III.- La representació processal de O. SA va formular recurs contra la sentència dictada a la instància i, en data 17-10-2005, va presentar llur escrit de conclusions, segons el qual i pels arguments continguts en el mateix, demanava la revocació de la sentència. Pel contrari, la part apel·lada, en el seu escrit de contesta a les conclusions, de data 15-11-2005, va sol·licitar que es procedís a la confirmació de la resolució d'instància i que s'imposessin a la part recurrent les costes d'aquesta alçada.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- El recurs que s'articula contra la sentència d'instància es fonamenta en els següents motius o greuges. En primer terme, s'argumenta que el tribunal a quo no ha tingut en compte l'abundant prova documental de la qual es desprèn que el xalet esdevé propietat de la mercantil defenent i, per tant, entendrà que ha operat la transmissió del domini només amb la prova testifical comporta una manca de seguretat i sense fonamentació en dret. Afegeix, en segon terme, que els testimonis no gaudeixen de credibilitat, tota vegada que ambdós van ser acomiadats de l'empresa defenent, i que del resultat de la testifical no s'extreu el que assevera la sentència.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

També manifesta que de la documental privada es deriva que l'assegurança del xalet fou pagada per la part ara recurrent.

II.- Com és de veure el nucli essencial del present recurs rau en examinar si la prova que es troba a les actuacions ha estat adequadament valorada pel Tribunal a quo o, per el contrari, han de triomfar els arguments que articula la part recurrent.

Si es procedeix a analitzar la prova practicada resulta el que segueix. De la prova documental, consistent en els contractes de compravenda perfeccionats entre la mercantil defenent i els compradors agents s'extreu que la urbanització "E." es troba integrada per una sèrie de blocs, amb pàrkings i trasters, així com una vivenda destinada a porteria per a tota la urbanització (folis 57,63,82 i 101). Així mateix, resulta del contracte de treball amb vivenda, signat entre la mercantil defenent, i ara recurrent, i la Sra. E.R.G. que "En compensació i remuneració parcial de les funcions de la Sra. E.R.G. com a portera, la societat O. SA li arrenda la unitat immobiliària radicada a la planta baixa del xalet de la Urbanització "E.", així com dues places d'aparcament i un traster ubicats al soterrani del mateix immoble, els quals fan part de les coses comunitàries de l'esmentada Urbanització". I de nou en el foli 140 (pacte tercer) d'aquest esmentat contracte es qualifica el xalet com a comunitari. A més en el document núm. 11 que s'aporta amb la demanda s'estableixen com a despeses comunes l'assegurança del xalet; el qual es descriu com a xalet "conserge". També consta de la correspondència creuada entre les parts ara litigants que va existir una controvèrsia relativa a la inclusió del xalet com a element comú en la declaració d'obra nova i divisió de finca en unitats immobiliàries.

Pel que es refereix a la prova testifical, malgrat les afirmacions de la recurrent sobre la manca de credibilitat dels testimonis, que efectua en aquesta alçada, no consta a les actuacions que s'hagi procedit a la tatxa dels mateixos i, per tant, correspon a aquesta Sala analitzar les seves manifestacions en consonància a dos paràmetres: un, la valoració del seu testimoniatge, segons la raó de ciència i apreciada d'acord amb la sana crítica i dos, que el resultat que s'esdevingui de

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

l'esmentada prova s'ha de posar en relació amb la resta de la prova proposada i practicada.

Així, des de l'òptica descrita, s'extreu que de la testifical del Sr. B.G. (foli 253) manifesta que és cert que el xalet estava contemplat com a element comú i així ho va comunicar als compradors i afegeix que el preu de cost del terreny i del xalet bastit al damunt fou repercutit en les respectives unitats immobiliàries. I de la prova testifical del Sr. V.T. (folis 255 i 256) se'n desprèn que estava previst la cessió d'una part del xalet a la portera i que es va decidir incloure una sala per a la celebració de juntes; que va comunicar als compradors que el xalet era un element comunitari i que el preu de cost del mateix es va repercutir en les diferents unitats immobiliàries.

En definitiva, si es procedeix a comparar el resultat que s'extreu de les proves testificals amb la prova documental que es troba a les actuacions, les conclusions que s'obtenen no poden sinó ésser coincidents amb les establertes per la resolució d'instància. Aleshores, cal entendre que consta acreditat que el xalet es va conceptuar per part de la promotora com un element comunitari, com ho declaren els testimonis, com així es reflecteix en els documents privats de compravenda i com resulta també del fet de repercutir el seu preu de cost en les demás unitats i en el fet que la pòlissa d'assegurança es sufragi pels copropietaris. D'aquí que es pugui concloure que l'esmentat xalet ha de formar part, com a element comú, de la divisió en propietat horitzontal. I, en aquest sentit, s'ha de concloure la desestimació del recurs interposat i la confirmació, pels arguments abans exposats, de la sentència dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles.

III.- El refús del recurs s'ha de traduir, 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

DESESTIMAR el recurs interposat per la representació processal de O. SA contra la sentència, de data 29-6-2005, dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles, i confirmar íntegrament la seva part decisòria. Procedeix imposar a la part recurrent les costes d'aquesta alçada.

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.-