

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 30 de maig 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 del Sr. Carles CRUZ MORATONES, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Prèvia petició de citació de data 19-04-2016, per escrit del 12-07-2016, la representació processal del Sr. R. C. C., invocant l'article 31 c) de la Llei 12/2004 del 30 de juny de propietat horitzontal, va demanar que es declari nul de ple dret amb efectes *ex tunc* l'acord intitulat "despeses calefacció apartament 5ena i general de l'edifici", adoptat en la Reunió Ordinària de Propietaris de la Comunitat XXX, celebrada en data 16 de gener del 2016, amb imposició a la part defenent de les costes judicials inclosos els honoraris d'advocat, de procurador i pèrits intervinents.

II.- La representació processal de la Comunitat de propietaris es va oposar a la demanda aixecant una excepció de caducitat de l'acció en impugnació d'acord comunitari, i sobre el fons sol·licitant la seva desestimació.

La representació processal de l'agent es va oposar a l'excepció de caducitat.

III.- Degudament evacuats tots els tràmits del procediment ordinari, el Tribunal de Batlles va dictar Sentència el 22-11-2018 decidint :

“Primer.- No donar lloc a l'excepció de caducitat aixecada per la part defenent en el seu escrit de contesta a la demanda.

Segon.- Estimar la demanda presentada per la representació processal del Sr. R. C.C. i declarar nul de ple dret l'acord de data 16 de gener del 2016 en el seu apartat “despeses calefacció apartament XXX general de l'edifici”, adoptat en la Reunió Ordinària de Propietaris de la Comunitat de XXX.

Tercer.- Imposar les costes processals ocasionades, a la part demandada amb el benentès que aquestes han d'incloure els honoraris d'advocat, de procurador i perits.”

IV.- Contra aquesta resolució ha interposat recurs d'apel·lació la representació de la Comunitat de propietaris de l'edifici XXX demanant la seva revocació i que es dictés una estimant l'excepció de caducitat i subsidiàriament la desestimació de la demanda, sempre amb imposició de les costes d'ambdues instàncies a l'adversa.

La representació processal del Sr. R. C. C. demana que es vulgui :

“dictar la corresponent sentència per la qual es desestimi en tots els seus extrems la sentència apel·lada; condemnant a l'adversa al pagament de les costes processals causades en aquesta instància.” (SIC).

Ha actuat com a magistrat ponent el Sr. Vincent ANIÈRE.

FONAMENTS DE DRET

I.- Apareix que en la junta ordinària de la Comunitat de propietaris de l'edifici XXX (acta número 12), que es va celebrar el 16-01-2016, es va acordar :

"Durant l'any anterior, el tècnic de l'empresa XXX, (empresa responsable del manteniment de la caldera comunitària de l'edifici), a petició de la Comunitat, ha revisat el comptador de calefacció de l'apartament Pbaixa.-5ena, constatant que existeix dos vàlvules i un sol comptador horari.

Arrel d'aquest succés, es demana una reunió amb el propietari de l'apartament XXX., qui es persona a l'edifici, juntament amb un tècnic de la seva confiança, el tècnic de l'empresa XXX, el Sr. President i un representant de l'Administració, constatant novament el fet de que a l'apartament existeixen dos vàlvules que funcionen una vegada es posa en marxa el temporitzador de l'apartament i un únic comptador horari. Donat aquest fet, els tècnics indiquen que la despesa que tindria l'apartament hauria de ser el doble del que indica el seu comptador horari. Els propietaris assistents davant aquest fet, acorden per

unanimitat que es faci un nou càlcul de calefacció per l'any 2015, imputant a aquest apartament el doble de passos dels que indica el seu comptador horari.

Pels consums d'aquest apartament en els anys anteriors, els assistents demanen que es faci la mitjana del preu del pas de calefacció des de l'inici de la Comunitat dins al 31/12/14 i es multipliqui pel total dels passos, reclamant de bona entesa al propietari la quantitat resultant. En cas que el propietari es negués a realitzar el pagament, els assistents decideixen per unanimitat reclamar-li per via judicial. Els assistents es comprometen a facilitar a l'Administradora les dades dels danys que aquesta no administrava la finca, per tal de realitzar el càlcul definitiu i reunir-se amb aquest propietari."

Cal precisar que aquest pis XXX correspon a la unificació de dos pisos.

És així que el seu propietari (al moment de celebrar-se la junta en tot cas), i que fou el promotor de la construcció de l'edifici, ara part agent i apel·lada, considerant que tal acord corresponia a la definició de l'article 31 c) de la Llei 12/2004 del 30 de juny de propietat horitzontal (que disposa que els acords de la Junta de Propietaris són impugnables davant del batlle quan suposin un greu perjudici per a algun propietari que no tingui l'obligació jurídica de suportar-lo) va decidir impugnar-lo judicialment.

Després de rebutjar l'excepció de caducitat, el tribunal ha jutjat que, atès que, a la vista de les pericials, no es podia concloure de forma inequívoca que el consum de l'habitatge havia sigut el doble d'energia, i per tant el doble de passos, la duplictat de passos acordada per unanimitat de la Junta s'havia de considerar arbitrària, i que per tant esquia estimar la demanda.

II.- El primer aspecte del recurs és en relació a l'excepció de caducitat.

La Comunitat exposa al respecte que no s'ha degudament valorat la prova i argumenta, en resumit que ressurt de les manifestacions del propi demandant i de l'administradora que és com a més tard en data 03-03-2016 i no el 24-03-2016 que es va notificar al Sr. C. la còpia de l'acta de la Junta ; que el Sr. C. reconeix haver rebut el correu del 03-03-2016 i no hi canvia res que si li ha tornat a enviar el 24-03-2016 ; que si bé aquesta part no pot concretar la data en que va lliurar una còpia de l'acta en mà del Sr. C. sí que queda acreditat que l'administradora li va exposar i mostrar l'objecte del debat el 02-03-2016, fet reconegut per l'agent en la seva confessió en judici.

No es discuteix que és d'aplicació el termini breu de 30 dies de l'article 32.4 de la LPH mesos sinó el *dies a quo* que cal retenir.

No es discuteix tampoc que el Sr. C. era absent a la junta i que en tal cas l'article 32.4 disposa que el termini es compta a partir de la comunicació de l'acord en la forma prevista en l'article 12 de la referida llei.

Dit article 12 (relatiu a l'obligació de designar un domicili a efectes de citacions i notificacions i de comunicar la transmissió de la propietat) disposa que :

“1. Cada propietari ha de comunicar al president o a l'administrador secretari de la comunitat el domicili al Principat d'Andorra a l'efecte de citacions i notificacions relacionades amb la comunitat de propietaris. A manca de comunicació, es considera domicili la unitat immobiliària de la seva propietat situada al mateix immoble, de manera que les comunicacions lliurades a l'ocupant de la unitat immobiliària produeixen plens efectes jurídics.

2. Si no és possible fer la citació o notificació segons el que disposa l'apartat anterior, es considera efectuada la comunicació amb la col·locació de la comunicació corresponent en el tauler d'anuncis que la Comunitat ha de situar, de manera ben visible, a l'entrada de l'immoble.”.

Així, el que exigeix la llei és que el propietari rebi de manera fefaent la notificació de l'acord pres en la seva absència, preferentment via correu a l'adreça que ha declarat i en cas d'impossibilitat via el tauler d'anuncis, però no impedeix una notificació per un altre mitjà fefaent, amb la precisió que notificar l'acord significa remetre una còpia del mateix i no només parlar-ne o evocar de manera més o menys precisa el seu contingut.

En el present cas no consta cap col·locació al tauler d'anuncis ni cap notificació per correu a l'adreça de l'edifici o altra, sinó una sèrie d'intercanvis físics i per correu electrònic entre el Sr. C. i l'administradora.

El que queda establert és que :

- el dia 03-03-2016, l'administradora, la societat XXX, SL, va enviar al Sr. C. un correu electrònic recordant-li la reunió que havia mantingut amb la Sra. J.F. el dia anterior *“sobre el punt de la darrera acta comunitària en que els assistents varem acordar que vostè com a propietari de l'apartament XXX, liquidés les despeses corresponents al gasoil de l'edifici fins al 31/12/2014 (24.680 passos) donat que el seu apartament disposa d'un únic termòstat i dues vàlvules, aplicant la despesa a la mitjana del preu del pas dels anys anteriors.”.* Ensenms, se li va liquidar el deute corresponent en un import total de 18.510.-euros.

- el dia 24-03-2016, la societat XXX, SL, va enviar a una tal M. a l'adreça [XXX](#) (que no sap quin vincle té precisament amb el demandant) un correu electrònic dient *“adjunt t'envio acte de la darrera reunió ordinària de Comunitat Edifici XXX, juntament amb tancament de comptes comunitàries 2015 i pressupost 2016”.*

D'aquí treu la conclusió el demandant que és només en data 24-03-2016 que se li va notificar l'acta que impugna.

Però, en la seva compareixença com a testimoni, la Sra. J. F. F. (folis 188-307) va manifestar en contestar a la qüestió vuitena, que en la seva qualitat de legal representant de la societat XXX, administradora de la Comunitat, el dia 02-03-2016, trobant-se al despatx de XXX, havia lliurat personalment al Sr. C. una còpia de l'acta de la junta general ordinària del 16-01-2016.

Ara bé, en la seva confessió en judici el demandant va reconèixer aquest extrem i atès la seva importància escau reproduir la pregunta i la contesta.

La posició novena segueix la posició en relació al correu electrònic del 03-03-2016 que esmenta la reunió del dia anterior i és :

*“Confessi com és cert que, el dia anterior, el 2 de març de 2016, vostè es va reunir amb la Sra. J. F., representant de la societat XXX, SL (Administradora) per parlar del problema de la despesa de calefacció del seu habitatge i, en aquella reunió, **la Sra. F. li va lliurar una còpia de l'acta de la Junta General Ordinària de data 16 de gener de 2016 (que se li exhibeix)** que parlava sobre dita qüestió i els acords que havia pres la Comunitat de Propietaris al dit respecte. “.*

La resposta del Sr. C. va ser :

*“A la 9a, exhibit que li ha estat el document numero 3 adjunt a l'escrit de contesta a la demanda, **manifesta que si és cert, és la còpia de l'acta que va demanar i que ha referit anteriorment;** “.*

D'aquests elements, trèiem la conclusió que queda provat que ja en data 02-03-2016, es va comunicar degudament l'acord litigiós al Sr. C.

Potser es va tornar a notificar l'acta amb el correu electrònic del 24-03-2016 però això no fa desaparèixer la notificació del 02-03-2013.

Per tant, no es pot confirmar el plantejament de la instància que el fet de la remesa d'una còpia el 02-03-2016 és negat per l'agent, ni tampoc la seva conclusió de retenir la data del 24-03-2016 avançada pel Sr. C. al no existir data concreta sobre el lliurament de l'esmentada acta.

En aquestes condicions, el termini havia escolat el dia 02-04-2016 (sobre les modalitats de còmput, de data a data i en dies naturals, veure la nostra Sentència TSJC 180-14 del 27-11-2014), i sí que el dia 19-04-2016, al moment de presentar la petició de citació a judici, l'acció havia caducat.

Per tant, no es pot entrar en el fons de la qüestió de la nul·litat de l'acord impugnat.

Per tot l'exposat, escau revocar la Sentència i donar lloc a l'excepció de caducitat.

III.- Com a conseqüència de la revocació de la sentència i de la desestimació de la demanda escau condemnar la part demandant vençuda a pagar les costes de primera instància incloses les despeses de procurador, d'advocat i de pèrit (Codi 7,51,5).

IV.- Atesa l'estimació del recurs no procedeix fer especial pronunciament pel que fa a les costes d'aquesta alçada, de conformitat amb la facultat que atorga als Tribunals el capítol X de la Novel·la 82.

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

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

DECIDEIX

ESTIMAR el recurs d'apel·lació de la representació de la Comunitat de propietaris de l'edifici XXX contra la sentència dictada en data 22-11-2018 pel Tribunal de Batlles Secció civil, que revoquem íntegrament, estimant l'excepció de caducitat aixecada i condemnant al Sr. R. C. C. a pagar les costes de primera instància incloses les despeses de procurador, d'advocat i de pèrit.

NO EFECTUAR cap imposició de les costes de segona instància.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

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