

SENTÈNCIA de 26 de febrer de 2003

Recurs d'apel·lació: qüestions noves en el recurs.- Costes: criteris per a la seva imposició

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. Antoni BRUGUERA MANTÉ i M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En els autes de núm. 153-3/2000, tramitats pel procediment ordinari i seguits per "GESTORA IMMOBILIÀRIA, S.A." (GISA) contra la "COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI ENCORCES", l'11 de setembre últim els Hbles. Batlles van dictar una Sentència en la qual van condemnar la defenent a pagar a l'agent la quantitat de 30.237,98 € amb els interessos legals a comptar de la data de la contesta a la demanda i al pagament de les costes processals (amb inclusió dels honoraris d'advocat i procurador de l'agent).

II.- No conforme la defenent amb tal Sentència va interposar aquest recurs d'apel·lació el qual ha estat tramitat d'acord amb la llei.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Antoni BRUGUERA MANTÉ.

FONAMENTS DE DRET

I.- La Sentència apel·lada condemna la Comunitat de Propietaris demandada a pagar a GISA la quantitat de 30.237,98 € (5.031.176 de les antigues pessetes) a què segons la prova pericial comptable practicada de manera conjunta pels perits de les dues parts, ascendeix el ròssec que la Comunitat deu a la seva antiga administradora per despeses comunitàries.

La COMUNITAT demandada impugna la Sentència "a quo" per manca de motivació en fonamentar-se solament en la prova pericial comptable esmentada practicada de manera conjunta pels dos perits, un de cada part; greuge que fa

necessari examinar els autes per determinar si ha estat encertada la conclusió condemnatòria de la Sentència apel·lada.

II.- Està demostrat :

- a) que GISA va ser l'administradora de la Comunitat de Propietaris demandada fins principis del mes de maig de 1997, data en què els Srs. D. i M., President i Sots-President de la Comunitat, van decidir resoldre el contracte d'administració, moment en el qual van reconèixer i **"acceptar que existeix un deute de la Comunitat degut a una sèrie de propietaris que no han fet front a les despeses comunitàries i que era imperatiu cobrar per poder deixar els comptes saldats"**.

(Carta de 18 de juny de 1997 adreçada pel Sr. D. a GISA)

- b) que el 15 de setembre de 2000, en ser notificada al Sr. D. com a President de la Comunitat de Propietaris, l'Aute de l'Hble. Batlle de 15 del mateix mes en què es decretava l'embarg preventiu de la Comunitat per l'impagament a GISA del ròssec que aquesta reclama, el Sr. D. va manifestar que **"... és cert que la Comunitat deu diners a GISA, malgrat en aquest moment no pot precisar quina quantitat"**; i que **"...tot aquest litigi es causat per quant un propietari anomenat Sr. Enric B. (sic) TARRÈS, deu diners a la Comunitat, en concret la quantitat de 12 milions de pessetes aproximadament, havent iniciat un procediment contra aquesta persona... Són els únics recursos de que disposaria la Comunitat en cas que el judici finalitzi a favor d'aquesta. Si no ha pogut pagar el que reclama GISA és per quant el Sr. B. deu tal quantitat dinerària"**.

I,

- c) que el peritatge conjunt presentat pels perits de l'una i de l'altra part determina de manera concloent **"... que es pot establir un saldo deutor (de la Comunitat de Propietaris) a favor de GISA per import de 5.031.176 pessetes"** (xifra exactament coincident amb la que reclama la demanda).

III.- Aquests fets demostrats fan palesa la procedència de la reclamació de la demanda; sense que escaigui acollir els arguments de la recurrent ja que :

- a) si no estava conforme amb alguna de les partides de les despeses avançades i pagades per GISA (com la de "*particular propietaris*" ascendent a 627.570 Pts) ho havia d'oposar de manera concreta a la contesta a la demanda ja que tant el concepte com la quantitat formaven part i integraven la sol·licitud d'embargament preventiu (document núm.3 al foli 13) i la reclamació de la demanda (foli 38), i no és admissible que s'oposi ara aquesta qüestió nova a l'apel·lació.

I,

- b) la condemna al pagament de les costes de la la instància no és sinó la conseqüència obligada de la total desestimació de la demanda i de l'aplicació de la norma general de l'emperador ZENÓ el rigor de la qual no escau mitigar amb la NOVEL·LA en aquest cas, ja que no es pot apreciar motiu per fer-ho.

IV.- I la desestimació de l'apel·lació comportarà també la imposició de les costes que ha provocat a la Comunitat recurrent.

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 aquest recurs d'apel·lació; CONFIRMAR la Sentència apel·lada; i CONDEMNAR al recurrent al pagament de les costes del recurs, amb inclusió dels honoraris de l'advocat i procurador de l'altra part.

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.-