

SENTÈNCIA de 13 de novembre de 2003

Propietat horitzontal: càrrega de la prova dels deutes dels propietaris envers la comunitat

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.- La Comunitat de Propietaris de l'Edifici CAN SOLA 4, Andorra la Vella va presentar davant de l'Honorable Batllia, demanda contra la Sra. Conxita M.V., propietari de l'apartament Esc. A, 4art Zona i de la plaça d'aparcament núm. 32 en el mateix edifici, en reclamació de la quantitat de 849,95 euros, en concepte de ròssec degut al 10 de desembre del 2002, corresponent a derramas comunitàries atribuïdes a les unitats immobiliàries.

II.- La Sra. Conxita M.V. va plantejar l'excepció de prescripció de l'acció i sobre el fons, va reconèixer deure a la Comunitat, només l'import de 4,71 euros

III.- Per sentència de data 10 de març del 2003, l'honorable Tribunal Unipersonal de Batlles, secció civil, va desestimar l'excepció de prescripció de l'acció, i estimant parcialment la demanda de l'agent, va condemnar la Sra. Conxita M.V. a pagar a la Comunitat de Propietaris de l'Edifici CAN SOLA 4, la quantitat de 4,71 euros, més els interessos legals des del dia 24 de febrer del 2003; sense fer especial condemna en costes processals.

IV.- Contra aquesta resolució, la Comunitat de Propietaris de l'Edifici CAN SOLA 4, ha interposat recurs d'apel·lació.

V.- La part que recorre manifesta: que en cap moment es reclama a la part defenent, la gestió de 1999; que la Sra. Conxita M.V. és propietària de l'apartament litigiós, des del 26 d'octubre de 1999 i des d'aquella data, no ha pagat mai les despeses comunitàries que li pertocaven en un sol pagament, sinó que sempre ho ha fet mitjançant acomptes sense precisar a quin exercici corresponia.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN.

FONAMENTS DE DRET

I.- Tal com és expressat en l'escrit de demanda, les pretensions formulades per la part actora, corresponen al ròssec comptabilitzat al 10 de desembre del 2002, de derramas comunitàries impagades per la Sra. Conxita M.V., relatives a l'exercici 2002, i exclusivament a aquest exercici, per tant tots els arguments desenvolupats per la defenent relatius al exercicis anteriors, i particularment 1999, estan fora de lloc i no s'han de tenir en compte.

II.- L'Assemblea General Ordinària de Copropietaris de l'edifici CAN SOLA 4, celebrada el dia 16 de maig del 2002, va aprovar per a la gestió 2002, una previsió de 104.359,38 euros. Per carta de data 29 de maig del 2002, l'Administrador de la Comunitat va assabentar la Sra. Conxita M.V. de les decisions de l'Assemblea General, i va reclamar-li la seva derrama corresponent, ascendint a l'import de 1.921,91 euros. El dia 28 de juny del 2002, la Sra. Conxita M.V. va abonar a l'Administrador de la Comunitat la quantitat de 959,88 euros, el que fa que queda pendent de pagament un ròssec deutor de 962,03 euros, però resulta de la carta de data 28 de juny del 2002, del lletrat de la Sra. Conxita M.V., que aquesta quantitat s'imputava sobre l'exercici 2000 i no 2002. Ara bé, el dia 17 de gener del 2003, la mateixa va fer una transferència bancària al benefici de la Comunitat d'un import de 1.917,20 euros, el que eixuga el deute, a l'excepció d'un ròssec de 4,71 euros.

III.- La part recurrent no aporta en autes cap descompte general relatiu a la Sra. Conxita M.V., sinó en tràmit d'apel·lació, un rebut en el qual consta un càlcul totalment ininterpretable; per tant no se sap per quina operació la Comunitat ha arribat a un ròssec deutor de 849,95 euros per l'any 2002, que no resulta d'una sostracció aritmètica entre la provisió de 1.921,91 euros per l'exercici 2002 i el pagament de 959,88 euros efectuat el dia 28 de juny de 2002 o tot altre pagament.

IV.- Per consegüent per no justificar, la Comunitat de Propietaris, de manera suficientment significativa i concreta, l'import reclamat a la Sra. Conxita M.V., s'ha de desestimar el recurs i confirmar la sentència impugnada.

V.- La desestimació del recurs imposa de posar les despeses processals a càrrec de la part que recorre.

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 de la Comunitat de propietaris de l'Edifici CAN SOLA 4; **confirmar** la sentència de l'Honorable Tribunal Unipersonal de Batlles de data 10 de març del 2003 en tots els seus extrems; **condemnar** la Comunitat de propietaris de l'Edifici CAN SOLA 4 al pagament de les costes processals de segona instància.

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.-