

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 23 de gener del 2017.

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. Carles CRUZ MORATONES, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

PRIMER.- Per escrit presentat en data 25 de setembre de 2015, i prèvia petició de citació a judici, la part agent presentà una demanda contra la comunitat de propietaris predita mitjançant la qual, i després d'exposar la relació fàctica i la fonamentació jurídica que entenia d'aplicació al cas, suplicava dictar sentència d'acord amb els següents pronunciaments:

“Que s'anul·li l'acord adoptat en Assemblea General Ordinària de data 30 de juny de 2015, pel que fa als punts 2,9,10 i 11 de l'ordre del dia.

Que es fixi la quota de la part demandant referent als comptes del

10/2014 al 05/2015 en l'import de 998,78€, condemnant a la Comunitat de Propietaris a retornar la diferència que s'hagi liquidat.

Que es fixi la quota de la part demandant referent a la previsió del 06/2015 al 05/2016 en l'import de 977,27€ a actualitzar en funció de la despesa real, i es condemni a la Comunitat de Propietaris a retornar la diferència que s'hagi liquidat.

Que es condemni a la Comunitat de Propietaris a pagar les costes processals, inclosos els honoraris d'advocat i procurador."

SEGON.- Que la comunitat defenent, malgrat haver estat degudament citada, no va comparèixer a l'audiència celebrada el dia 25 de setembre de 2015, havent estat declarada en rebel·lia mitjançant providència d'igual data.

TERCER.- Que no obstant l'exposat la part demandada va personar-se el dia 28 de setembre de 2015, donant-li en aquell acte trasllat de la demanda i citació per a comparèixer al tràmit de proposició de proves.

QUART.- Que obert el judici de proves s'ha practicat tota aquella que ha estat declarada pertinent d'acord amb la nostra providència de 19 d'octubre de 2015.

CINQUÈ.- L'Hble. Tribunal Unipersonal de Batlle va dictar Sentència en data 3 de febrer de 2016 i va decidir :

"PRIMER.- Estimar la demanda formulada en data 25 de setembre de 2015 per part del Sr. HLL contra la comunitat de propietaris de l'Exxxx, d'acord amb l'establert en el fonament de dret tercer.

SEGON.- Condemnar en costes a la part defenent."

CINQUÈ.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS i, en virtut

dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana la seva revocació, imposant a l'adversa les costes del procediment.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Carles CRUZ MORATONES.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER. – En el present procediment, la part agent el Sr. HLL, pretén l'anul·lació parcial de l'acord adoptat en data 30 de juny de 2015 per part de l'Assemblea General Ordinària de la Comunitat de Propietaris de l'exxxxx. Pel que ara interessa, aquest acord aprovà els comptes de la comunitat pel període octubre 2014 a maig 2015 així com la previsió de despeses per al període juny 2015 a maig 2016, i és en la quantificació de la despesa associada a les propietats de les quals és titular l'agent on neix la controvèrsia. Així l'import que ha de satisfer en concepte de despeses de comunitat pel període octubre 2014 a maig 2015 és de 2.722,19€ i la previsió de despeses pel període següent ascendeix a 3.377,83€.

La sentència d'instància estima l'anul·lació de l'acord en aplicació dels Estatuts de la Comunitat.

Aquesta s'alça contra tal decisió.

SEGON.- El problema rau en el fet que els estatuts comunitaris de 13.11.96 en el seu article 26 preveu que els locals comercials que no tinguin accés directe al vestíbul i escala on es troben enquadrats estaran exonerats de les derivades del manteniment d'aquells. I el conflicte sorgeix en l'exercici 2014 (l'agent és propietari del local comercial 2 des de 2002) quan la comunitat considera que ha de fer front al pagament de les dites despeses

comunitàries perquè el seu local és, en realitat, 32 places d'aparcament i no un local comercial.

Això ve perquè malgrat en l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal de 19.4.96 la unitat immobiliària de referència venia descrita com un local comercial, posteriorment es va rectificar la dita divisió horitzontal per escriptura de 18.5.99 per adequar-la a l'obra realment executada i ja es descriu com unes places d'aparcament amb accés directe al carrer. Però els estatuts comunitaris no es van modificar i van seguir amb l'exempció de pagament pel local comercial número 2 (o lletra B).

I durant el període de 2002 fins l'exercici que s'inicia en octubre 2014, la Comunitat va seguir sense repercutir aquella despesa al "local comercial" de l'agent.

TERCER.- La part recurrent insisteix en què en no tractar-se d'un local comercial sinó de places d'aparcament no està exempta de pagament la propietat de l'agent, però el cas és que no ha modificat mai els estatuts comunitaris ni tampoc ha repercutit aquella despesa al propietari ara recorregut. Però com be recull la sentència d'instància, el que va resultar essencial en els estatuts de 1996 per exonerar als locals comercials d'aquell pagament de serveis comunitaris era que no tinguessin accés al vestíbul i escala, cosa que vol dir que no connectessin amb l'interior de l'edifici. I així succeeix en la realitat actual.

Doncs bé en aquesta alçada ens introdueix un factor nou la part recurrent que no havia proposat en la instància (recordem que va ser declarada en rebel·lia processal en no contestar la demanda) i que consisteix en afirmar que l'espai destinat a les places d'aparcament tenia unes portes d'evacuació que han estat tapiades, conforme ha detectat la inspecció del M.I. Govern, en acta que ha aportat en aquesta segona instància.

Òbviament, no podem tenir en consideració un fet no al·legat en la instància (les portes d'evacuació tapiades) perquè suposaria anar en contra del principi *pendente apellatione nihil innovetur* que garanteix el dret de defensa de la part contrària. Però tot i això, queda reforçada la posició de l'agent perquè confirma que no hi ha connexió amb l'interior de l'edifici que és el que originàriament servia de justificació per exonerar de pagament als locals comercials que no tinguessin aquesta connexió.

I el que resulta rellevant és que els estatuts no han estat modificats (fins al moment) i que continuen denominant com a "local comercial" la unitat immobiliària 2 propietat de l'agent i que aquesta no comunica ni amb l'escala ni amb el vestíbul, a diferència del que passa amb els locals comercials 3 i 4. I els propis actes de la Comunitat que ha estat tants anys interpretant-ho així, avalen la posició de l'agent i coincideix amb la decisió de la instància.

En conclusió, el recurs ha de ser desestimat i confirmada íntegrament la sentència d'instància.

QUART.- En desestimar-se el recurs procedeix imposar les costes per ell generades a la part recurrent de conformitat amb el que disposa el 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 d'apel·lació interposat per la representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'xxxxxxxxxxxxxxxxxx contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Unipersonal Batlle en data 3 de febrer de 2016 que confirmem íntegrament, i imposar les costes d'aquesta alçada a la part recurrent.

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.-