

# **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 28 de setembre 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**

I.- Per escrit de data 07-04-2014, la representació processal del Sr. J.M.C. va presentar davant de la Batllia, demanda a tramitar pel procediment ordinari, en contra de la Comunitat de propietaris de l'edifici XXX, el Sr. J.R.M. i la companyia d'assegurances A, SA, en reclamació de quantitat, sol·licitant :

- la reparació dels defectes, desperfectes, danys, mancances i en definitiva patologies derivades de les filtracions que es localitzen principalment en la cuina, balcó del cel obert i l'habitació principal.

- la satisfacció de qualsevol despesa derivada de l'arranjament de l'habitatge, ja sigui despeses per l'allotjament i dietes, si escau, del Sr. J.M.C. i la seva família per mentre perduri la reparació.

- el pagament de totes les despeses extrajudicials, peritatges, arquitectes, etc... que es derivin de la correcta instrucció del present procediment.
- l'abonament de les costes processals, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador d'aquesta part.

II.- La representació processal de la Comunitat de propietaris de l'edifici XXX així com la de la companyia A, SA es van oposar a les pretensions de l'agent demanant la seva total desestimació amb imposició de costes, la representació processal de la comunitat de propietaris de l'edifici XXX formulant ensems l'excepció de prescripció de l'acció.

El Sr. J.R.M. no va comparèixer malgrat haver estat degudament citat i va esser declarat en rebel·lia.

III.- Les parts van replicar i duplicar, i després que s'hagin practicat les proves, van degudament formular els seus escrits de conclusions, continuant el Sr. J.R.M. en situació de rebel·lia processal.

IV.- Per Sentència de data 19-07-2016, l'Hble. Tribunal de Batlles, Secció Civil, va decidir :

***“Primer.- Desestimar l'excepció de prescripció de l'acció interposada per la comunitat de propietaris de l'edifici XXX en relació a la demanda articulada pel Sr. J.M.C..***

***Segon.- Estimar substancialment al demanda formulada pel Sr. J.M.C. contra la Comunitat de propietaris de l'edifici XXX i la societat A, sa de Seguros i Reaseguros condemnant-se la primera a impermeabilitzar la terrassa de l'apartament contigu al pis propietat del Sr. J.R.M., i totes dues de manera solidària a realitzar totes aquelles operacions que es descriuen en el treball pericial figurant en els folis 458 i 459 de les actuacions i imposar als demandants el pagament de les costes ocasionades amb inclusió des honoraris d'advocat i de procurador de l'agent així com els honoraris del perit judicial intervinent.***

***Tercer.- Desestimar la demanda articulada pel Sr. J.M.C. contra el Sr. J.R.M. i sense fer especial pronunciament en costes processals.”***

V.- Contra aquesta resolució han interposat recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. J.M.C. i la de de la Comunitat de propietaris de l'edifici XXX.

La representació processal del Sr. J.M.C. sol·licita la revocació de la sentència i que es condemnés a la part contrària al pagament de totes i cadascuna de les reparacions necessàries dels danys constatats pel perit a l'informe emès en primera instància, deixant però pel període d'execució de sentència la seva definitiva valoració (tant dels danys com del cost), així com a les despeses processals ocasionades, així com els honoraris d'advocat i de procurador d'ambdues instàncies i les despeses del perit judicial tant en la redacció de l'informe pericial com de la seva intervenció en període d'execució de sentència.

La representació processal de la Comunitat de propietaris de l'edifici XXX demana la revocació de la sentència en el sentit d'absoldre-la de tota mena de responsabilitat, i concloure que aquesta és només únicament imputable al propietari que té l'ús privatiu de la terrassa causant, Sr. J.R.M., solidàriament amb la seva companyia d'assegurances. Subsidiàriament, demana la condemna de la companyia A SA, a satisfer i cobrir, en tot el seu abast, tota responsabilitat que es pogués confirmar de la comunitat de propietaris (amb inclusió de la reparació dels danys causats, i de la reparació de la causa).

També sol·licita la revocació en el sentit de no imposar les costes a la Comunitat, donada la complexitat del tema, i imposar-les al Sr. J.R.M., solidàriament amb la seva companyia i que en tots els casos, s'imposin les costes d'aquesta alçada al Sr. J.R.M., de forma solidària amb la seva companyia d'assegurances, A SA.

La representació processal de la companyia A, SA, demana la confirmació íntegra de la sentència amb imposició als recurrents de les costes de segona instància.

VI.- Per Aute d'aquesta Sala de data 13-07-2017, es va decidir no donar lloc a la pretensió probatòria adduïda per les representacions processals de la Comunitat de propietaris de l'edifici XXX i del Sr. J.M.C., mitjançant el seu escrit de conclusions presentat en tràmit d'apel·lació.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- Ha quedat establert que el Sr. J.M.C. és propietari de l'apartament situat a la XXX planta Escala XXX de l'edifici XXX, situat al carrer XXX d'Andorra la Vella, i que dit apartament es troba a sota de l'àtic Escala XXX propietat del Sr. J.R.M..

Tan la comunitat de propietaris de l'edifici XXX, que el Sr. J.M.C. com el Sr. J.R.M. estan assegurats prop de la companyia A, SA.

No és controvertit que a partir de l'any 2010, l'apartament del demandant va patir filtracions d'aigua provenint de la terrassa del Sr. J.R.M. (la qual té una superfície d'uns 66m<sup>2</sup> i cobreix la cuina, les 3 habitacions i part del menjador) provocant diversos danys al mateix (taques d'humitat, degoteigs, floridures, despreniment de paper, pintura, guix i formigó, corrosió de l'armadura, deterioració del parquet del sostre...).

No es discuteix més en aquesta alçada la qüestió de la prescripció ni el caràcter comunitari (d'ús privatiu) de la terrassa en qüestió.

Tota la qüestió plantejada pels recursos consisteix en determinar qui ha d'ésser designat com el responsable del sinistre, en quina mesura la companyia demandada ha de donar la seva cobertura i a quan s'han de valorar els treballs de reparació.

II.- Per una millor claredat expositiva escau examinar separatament els dos recursos. Començarem pel recurs de la Comunitat de propietaris que versa

a la vegada sobre la qüestió de la responsabilitat i sobre la de l'assegurança, i examinarem en segon lloc el del Sr. J.M.C..

III.- El primer aspecte del recurs de la representació processal de la Comunitat de propietaris cerca a contradir la conclusió del Tribunal que el Sr. J.R.M. no té cap responsabilitat en el sinistre quan considera al contrari que és ell l'únic responsable. Els arguments revocatoris són en essència que : 1) abans de les obres dutes a terme pel Sr. J.R.M. no havia existit cap problema i és justament després d'aquestes obres que van aparèixer les filtracions; 2) dites obres van afectar la pavimentació i la impermeabilització; 3) el Sr. J.R.M. és l'usuari exclusiu de la terrassa i ha fet més obres; 4) el perit no podia formular unes conclusions tan contundents com ho ha fet en base als elements acreditats i és per exclusió que reté el defecte d'estanqueïtat com a causa del sinistre; 5) no hi ha cap prova del defecte d'estanqueïtat ni d'una manca de manteniment per part de la Comunitat i 6) l'actitud del Sr. J.R.M. que no participa en res, fins i tot en el procediment, i deixar fer les altres, perjudica a la Comunitat i al Sr. J.M.C. i la reparació dels danys serà inviable si no hi participa i cal la seva condemna solidària.

Pel que fa a la valoració de l'informe i al treball del perit, cal recordar que l'autoritat judicial ha de valorar amb els criteris de la sana crítica els informes que s'aporten a les actuacions tenint-los en compte de manera conjunta i atenent el seu criteri, ja que si el jutge no té els coneixements tècnics, raó per la qual ha designat un tècnic que les té, sí que disposa de la capacitat per determinar la correcció de les operacions pericials i de les seves conclusions.

En el nostre cas, pel que fa a l'actuació del perit judicial, Sr. G., entenem que les crítiques formulades no són justificades tota vegada que és indiscutible que el mateix, seguint la metodologia recomanada per l'AENOR, ha realitzat un anàlisi de tota la documentació, que va procedir a totes les constatacions escaients als llocs del sinistre i que el seu dictamen tècnic es va fer en base a l'estudi dels elements d'abans i respectant el principi de contradicció, donant resposta suficient per tal de resoldre el litigi. Va complir el seu encàrrec tal com

fixat pel Batlle, de manera correcta i amb imparcialitat, tot i respectant la missió i el termini.

En base a aquests elements, el tècnic va emetre un dictamen que les parts i l'Hble. Tribunal han pogut sotmetre a la sana crítica.

Pel que fa al fons de l'informe i a la qüestió de la responsabilitat dels danys, constatem que la responsabilitat del Sr. J.R.M. en els mateixos constitueix una hipòtesi que s'havia de comprovar però que finalment no es va confirmar.

En efecte, no és cert que quedi provat que les obres que va realitzar van afectar la impermeabilització.

De l'informe definitiu del Sr. G. ressort que va poder determinar que al 2006 el Sr. J.R.M. va fer sobreposar un nou paviment sobre el panot de galet de riu original existent en la terrassa. Segons el perit "*Semblaria ser que aquesta intervenció més enllà d'una motivació òbviament estètica, també pretenia solucionar filtracions existents que llavors ja afectaven als habitatges de sota*" i precisa que els treballs van consistir en l'aplicació d'una làmina líquida impermeabilitzant per sobre del paviment de terrassa existent i posterior col·locació d'un paviment de gres de 30x30cm i es van circumscriure a la zona de terrassa trepitjable i que no es va intervenir sota les jardineres existents, ni a l'interior dels armaris baixos que hi han en perímetre de terrassa ni sobre el paviment del traster existent.

El perit precisa que en aquests treballs no s'havia intervingut ni afectat el paviment ni la impermeabilització originals i els referits treballs constitueixen una millora funcional i estètica que no té per haver malmès l'estanqueïtat original sobretot quan no van concernir el carregament del desguàs que és per on les filtracions es produeixen. Res en l'estudi del pressupost ni en la factura dels referits treballs (folis 135 a 137) permet afirmar que van concernir la impermeabilització original.

En quant als altres treballs posteriors, el que explica el perit és que no es disposa d'informació sobre cap altra intervenció en la terrassa però que el Sr. J.R.M. li va indicar que hauria fet procedir a la impermeabilització interior amb

làmina de PVC d'una jardinera a la sortida de la terrassa i al recobriment interior de la canonada de desguàs de la terrassa.

A més, s'ha de posar de relleu que existeixen 4 anys entre les obres realitzades a la terrassa pel Sr. J.R.M. i invocades per la recurrent, i l'aparició de les primeres filtracions. De fet, el perit subratlla al respecte que *“Està documentat que l'habitatge del Sr. J.M.C. pateix les lesions (danys) abans indicats tant al sostre de la cuina com el del safareig i el de l'habitació contigua a la cuina des d'almenys finals de l'any 2011. Aquests danys es mantenen invariables i són apreciables actualment. La data de documentació d'aquests danys difereix en el temps d'uns 4 anys des de la col·locació d'un nou paviment per sobre de l'original (no hi ha coincidència temporal entre ambdós fets).”*.

Paral·lelament, el perit destaca que donat les conclusions del perit designat per A SA en 2012, donat les característiques de les lesions observades a l'habitatge del Sr. J.M.C. i la tipologia, localització i extensió de les filtracions, donat les característiques constructives apreciades (és a dir que tant la terrassa del Sr. J.R.M. com el celobert tenen característiques constructives que afavoreixen i faciliten la infiltració o l'escorrentia d'aigua, respectivament), i donat finalment que no s'ha apreciat l'existència d'esquerdes, deformacions ni defectes de manteniment inherents a l'ús o a un ús indegut o imprudent, es podia concloure que l'origen de les lesions era la infiltració d'aigua a través de la terrassa del Sr. J.R.M. com a conseqüència de la seva pèrdua d'estanquitat en alguns punts.

No es tracta de cap conclusió per defecte sinó d'una conclusió coherent i tècnicament raonada que permet retenir la responsabilitat de la Comunitat tot i excloent tot vincle de causalitat entre els danys i les actuacions del Sr. J.R.M..

Finalment, de cap manera la condemna solidària del Sr. J.R.M. constitueix una condició prèvia per a poder dur a terme la reparació dels danys, puix d'una part, tal condemna només es pot concebre en cas d'haver-se establir la seva responsabilitat, i d'altra banda, el Sr. J.R.M. es podria considerar com a personalment responsable en cas de posar obstacle als treballs ordenats pel

tribunal, cosa que no es pot presumir que farà ja que malgrat no haver comparegut durant el procediment va participar a la pericial deixant lliure accés al seu pis al perit.

Així les coses, s'ha confirmat la conclusió del tribunal que els danys que pateix el Sr. J.M.C. al seu apartament no són imputables al Sr. J.R.M., sinó que són exclusivament imputables a la Comunitat de propietaris demandada.

IV.- El segon aspecte del recurs de la Comunitat és relatiu a l'abast de la cobertura que ha de garantir la companyia A SA. Argumenta en resumit que no s'ha practicat cap prova sobre les cobertures concretes i que la referida companyia ha de cobrir la responsabilitat del Sr. J.R.M..

Subsidiàriament i en relació a la seva pròpia responsabilitat, sosté que la companyia no solament ha de garantir l'import dels danys causats a la vivenda del Sr. J.M.C. sinó també la reparació de la causa dels danys donat que l'assegurança de la Comunitat s'ha de considerar com una assegurança obligatòria en virtut de l'article 14 de la Llei de propietat horitzontal i que per tant no es pot oposar cap mena d'exclusió davant de tercers de bona fe.

Ja vam resoldre la qüestió de la prova en el nostre Aute del 13-07-2017 però podem motivar a més que existeixen en autes prou elements per determinar la cobertura concreta puix s'ha aportat la pòlissa de la Comunitat; que res permet pensar que no es tractaria de la pòlissa vigent entre les parts, i que és finalment la Comunitat l'única que veu la seva responsabilitat reconeguda i que per tant no hi ha interès a disposar de més elements en particular en relació als Srs. J.M.C. i J.R.M..

En quant a la condemna de la companyia a cobrir la responsabilitat del Sr. J.R.M., no se li pot donar lloc a partir del moment on aquesta responsabilitat no queda establerta.

En quant a la petició subsidiària, s'ha de precisar que el tribunal ha jutjat que, un cop analitzades les disposicions contractuals, la companyia asseguradora havia de participar directament amb la Comunitat de propietaris



en la reparació dels danys causats en l'apartament del Sr. J.M.C. però no en la reparació de la causa originadora del dany (problema d'estanqueïtat de la terrassa) que en correspondre a una exclusió contractualment prevista en les condicions generals (foli 201, clàusula I.3.I b) i en no trobar-nos davant d'un supòsit d'assegurança obligatòria era oposable a totes les parts litigants.

Aquesta exclusió del punt b) de la clàusula I.3.I és molt clara i de fet no queda útilment contradita per la Comunitat.

Per tant, la qüestió és de dir si l'assegurança "MULTIRISC COMUNITATS" que té subscrita aquesta darrera prop de la Companyia A SA és o no una assegurança obligatòria.

Al respecte, l'exposició de motius de la Llei 12/2004 del 30 de juny, de propietat horitzontal, permet llegir que *"Entre els grans principis polítics d'aquesta Llei hi ha (...) la cultura de conservació dels edificis (...). La cultura de la conservació dels edificis imposa preveure una partida en el pressupost general per a assegurances o contractes de manteniment permanent de la finca."* i en consonància amb aquesta petició de principi l'article 14 de la Llei relatiu al fons de reserva disposa que *"Tota Comunitat de propietaris ha de preveure en el pressupost general una partida destinada a subscriure assegurances que cobreixin els danys causats a tercers i a l'immoble, també un contracte de manteniment permanent de l'immoble i de les seves instal·lacions generals."*

Per tant, es veu que es tracta d'una obligació de bona gestió comptable i financera destinada a integrar en el fons de reserva la subscripció de tal assegurança, però no es pot treure d'aquesta disposició que es tractaria d'una assegurança obligatòria com pot existir en altres casos com per exemple en la Llei d'arrendaments urbans (articles 26.5 i 27.7) o en matèria de vehicles automòbils des del Decret del 1973.

A més à més, el fet que no es podria oposar l'exclusió als tercers de bona fe difícilment pot ser invocat per la Comunitat que no és un tercer en relació al contracte per ella subscrit com a part assegurada.

Per conseqüent, aquest aspecte de la sentència també s'ha de confirmar.

V.- El recurs de la representació processal del Sr. J.M.C. també concerneix aquesta qüestió de la cobertura de la companyia A SA tota vegada que es queixa del fet que no es va practicar de manera completa la prova III.- REQUERIMENT apartat A per ella sol·licitada. Altrament, sosté que, al ser evolutius els danys que pateix el seu pis, s'hauria de jutjar que és en el moment de l'execució que el perit haurà de valorar els treballs a realitzar, el tot al càrrec de les parts condemnades.

Pel que fa a la qüestió de la prova, no podem més repetir el que acabem d'exposar que ja vam resoldre la qüestió de la prova en el nostre Aute del 13-07-2017, que existeixen en autes prou elements per determinar la cobertura concreta que ha de garantir la companyia i que no ens trobem enfront d'una assegurança obligatòria.

Pel que fa la qüestió dels termes de la condemna, s'ha de recordar que la demanda formulada per l'agent era *“la reparació dels defectes, desperfectes, danys, mancances i en definitiva, patologies derivades de les filtracions que es localitzen principalment en la cuina, balcó del cel obert i l'habitació principal.”*

La part dispositiva de la resolució criticada decideix de manera congruent amb aquesta petició condemnar a la Comunitat a impermeabilitzar la terrassa de l'apartament contigu al pis propietat del Sr. J.R.M., i a la Comunitat i a la seva companyia asseguradora solidàriament a realitzar totes aquelles operacions que es descriuen en el treball pericial figurant en els folis 458 i 459 de les actuacions.

Ara bé, és evident que compte tingut dels pronunciaments efectuats sobre la responsabilitat i compte tingut dels elements evidenciats en l'informe pericial, la comunitat declarada responsable ha de fer front, d'un costat als treballs d'impermeabilització (revisar i reparar la impermeabilització que es troba situada sota el paviment i el tancaments originals ) i de l'altre, i això de forma solidària amb la companyia asseguradora, als treballs descrits en els folis

458 i 459 i que corresponen als danys acreditats (és a dir reparació dels sostres de la cuina afectat pel despreniment de guix i corrosió de l'armadura, del safareig afectat pel despreniment de pintura, del menjador afectat per humitat al parquet de fusta, de l'habitació principal afectada per gotera i floridures, de l'habitació núm. 2 afectada per taques d'humitat i floridures i de l'habitació núm. 3 afectada per butllofa de pintura).

També és indiscutible que els primers s'han de realitzar amb anterioritat (cf pàgina 34 de l'informe punt 4.4, foli 457) doncs s'ha de fer desaparèixer la causa de les filtracions abans les seves conseqüències.

Front a aquests elements, la representació processal de la Comunitat sosté que els danys es van probablement a agreujar el que farà variar els treballs de reparació respecte dels detallats pel perit.

Però, no considerem que s'hauria d'ajornar la determinació dels treballs de reparació al període d'execució.

En efecte, si bé el perit, aplicant el criteri de reposició a nou i les tarifes actuals, ha valorat en 2.316,56.-euros el total dels treballs de reparació llistats folis 458 i 459, el tribunal no ha condemnat les defenents a pagar dit import ni cap quantitat determinada sinó que els ha condemnat “*a realitzar totes aquelles operacions que es descriuen en el treball pericial figurant en els folis 458 i 459*”.

Tal formulació permet l'íntegra reparació dels danys i perjudicis del Sr. J.M.C. tota vegada que en cas d'haver-se agreujats aquests entre el moment on el perit les va constatar i descriure i el moment de la seva efectiva reparació, quedarà que les parts condemnades hauran de reparar els sostres de les 6 habitacions afectades tal com queda detallat en el requadre del perit folis 458 i 459, no existint per tant cap risc que les reparacions efectivament dutes a terme deixin subsistir cap dany o perjudici.

VI.- En quant a les costes de primera instància relatives a la demanda interposada en contra de la Comunitat, en aplicació del principi del venciment objectiu i atès que no es pot considerar l'existència de cap circumstància particular, en especial cap iusta causa litigandi, justificant l'excepció prevista

per la Novel·la 82,10, escau confirmar la decisió del tribunal d'efectuar llur imposició a aquesta part defenent.

Igual passa amb les costes relatives a la demanda interposada en contra de la companyia A SA.

En quant a les costes relatives a la demanda interposada en contra del Sr. J.R.M. la confirmació de la seva absolució i el fet que no ha exposat cap cost en el present procediment porten a la confirmació de la decisió de no efectuar especial pronunciament al respecte.

VII.- La desestimació dels dos recursos justifica imposar als recurrents vençuts les costes d'aquesta alçada en relació al seu recurs.

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** els recursos interposats per la representació processal del Sr. J.M.C. i per la representació processal de la Comunitat de propietaris de l'edifici XXX contra la Sentència de l'Hble. Tribunal de Batlles de data 19-07-2016 que confirmem íntegrament.

**Imposar** al Sr. J.M.C. i a la Comunitat de propietaris de l'edifici XXX les costes judicials de segona instància en relació al seu recurs, inclosos els honoraris de procurador i d'advocat;

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.-