

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.- En data 11.7.12 la representació processal de X ASSEGURANCES SA va formular demanda en reclamació de danys i perjudicis (lucre cessant) per la resolució anticipada d'un contracte de lloguer sobre un local de la seva propietat, imposant a la defenent les costes del procediment.

II.- La representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI Y i dels Srs. M.G.T. i A.S.A. va contestar la demanda en data 12.9.12 oposant-se totalment als arguments exposats a la mateixa, manifestant que havia de ser desestimada íntegrament.

III.- Les parts van presentar oportunament els seus escrits de rèplica i dúplica, i posteriorment de conclusions, reiterant els seus arguments i oposant-se als de l'adversa.

IV.- L'Hble. Tribunal de Batlles va dictar Sentència en data 12.1.0.16 i va decidir : *“Primer.- que estimant parcialment la demanda principal formulada per la companyia d'assegurances “X Assegurances, S.A.” contra els Srs. M.G.T. i A.S.A. així com contra la Comunitat de Propietaris de l'Edifici “Y” d'Escaldes-Engordany, d'una part ha d'absoldre i absol lliurement als Srs. M.G.T. i A.S.A. de tots i cadascun dels pediments efectuats de contrari, i d'altra part ha de condemnar i condemna a la Comunitat de Propietaris en qüestió a pagar a l'instant d'aquest plet la suma global de nou mil quatre-cents vuitanta euros (9.480.- EUROS) en concepte de danys i perjudicis ocasionats, sense merèixer aquesta el còmput d'interessos legals i, amb imposició de les costes processals causades en aquesta instància segons s'articula en el III.- Considerant.”*

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació les representacions processals de la societat X ASSEGURANCES SA i de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI “Y” parts defenents i, en virtut dels arguments que exposen en les seves conclusions, demanen la seva revocació per motius oposats, imposant a l'adversa les costes del procediment.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- En el present procediment, la part agent X ASSEGURANCES SA reclama front les parts defenents la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI Y i els Srs. M.G.T. I A.S.A., en demanda de danys i perjudicis pel

lucre cessant derivat de la resolució anticipada del contracte d'arrendament que va tenir lloc en el mes de desembre de 2011 quan encara li restaven sis anys de vigència a una renda mensual de 1.580 euros, suma que caldrà acreditar al llarg del procediment i si s'escau, amb condemna de futur fins el 31.12.17, més interessos legals i costes als defenents.

La sentència d'instància estima parcialment la demanda contra la Comunitat de Propietaris i absol als dos codefenents individuals, Srs. M.G.J. i A.S.A..

Contra tal decisió s'alcen la part agent i la defenent la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI Y.

II.- Antecedents d'interès :

Els fets que concerneixen el rerefons de la reclamació de la part agent -com antecedent lògic i connex- ja varen quedar definitivament resolts per sentència d'aquesta Sala de 3.9.15 (STJC 120/05) que enfrontava a l'arrendatari Sr. B. i a la COMUNITAT DE PROPIETARIS juntament amb els Srs. M.G.T. i A.S.A. La part agent reclamava els perjudicis ocasionats per la inevitable resolució del contracte que el va abocar l'actuació de la Comunitat, i ho fèiem en els següents termes:

*“El segon motiu o greuge de la Comunitat és el que ella no va actuar incorrectament i no va afectar a la decisió de no instal·lació de la clínica dental que ho atribueix a una decisió personal del Sr. B., titular de la mateixa clínica, davant la problemàtica sorgida amb una part dels veïns de l'Escala **. Aquest motiu no pot prosperar i ha de prosperar el primer motiu del recurs de la part contrària. En efecte, la Comunitat en la seva acta de 13-05-2011 va donar el seu consentiment a la instal·lació en el pis ** del bloc ** d'una clínica ** (foli 49 revers). Posteriorment davant d'unes queixes de part dels veïns de la Comunitat que proclamaven els perjudicis de salut i de seguretat en l'edifici (per cert ha quedat acreditat que en el mateix edifici hi ha una altra clínica ** que no va tenir cap mena d'oposició, segons un dels testimonis), va provocar que el president i el vicepresident lliuessin la carta –ja esmentada- de data 23-*

*08-2011 requerint al propietari del local requerint-lo per aturar les obres i que comunicant-li que quan els veïns haguessin pogut revisar el projecte definitiu de les reformes “es reconsiderarà l’atorgament del permís comunitari pertinent per a poder continuar les obres”. Fins i tot, el president i el vicepresident es van presentar en el local en el dia 02/09/2011 per aturar les obres que va justificar la presència policial en el lloc (foli 59) i durant varis dies varen estar impeding la realització als industrials de les seves ocupacions, impeding-los treballar fins que deixaren de seguir treballant. Així ho han acreditat tres treballadors de les empreses contractades per fer les obres a més de l’encarregat de supervisar les obres per encàrrec de la propietat. Es desconeix quan es van reprendre els treballs però, en canvi, sí ha quedat palès que en el dia 11-10-2011 (foli 61) es va celebrar una Junta extraordinària per tractar diversos temes, entre ells el que aquí interessa. Al final dels debats, la Comunitat no va decidir si aixecava la prohibició de continuar els treballs d’adaptació o si imposava una nova moratòria i es constata també la voluntat d’una part dels veïns (encapçalada pel germà del president) d’impugnar l’acta de 13-05-2011 per manca d’informació i fent constar la seva voluntat que no hi hagi clínica ** “de cap manera”. A la vista d’aquesta indefinida i erràtica actuació de la Comunitat, resulta raonable que el titular de la Clínica ** i arrendatari del local interpretés que l’autorització anteriorment concedida i a partir de la qual va obtenir els permisos administratius adients, hagués quedat revocada o quan menys incerta. Aleshores, la Comunitat ha de respondre dels perjudicis ocasionats que la sentència d’instància xifra en 35.521,81 euros, la qual no ha estat impugnada en el seu quantum de manera subsidiària en el recurs.”*

En el present procediment qui reclama els danys i perjudicis a la COMUNITAT DE PROPIETARIS és la propietat i arrendadora del local comercial situat a l’Edifici Y, Escala **, Pis** d’Escaldes-Engordany.

III.- Recurs interposat per la COMUNITAT DE PROPIETARIS:

En primer lloc planteja la recurrent una manca de legitimació activa de la societat X ASSEGURANCES SA perquè qui es feia passar per propietari davant la Comunitat era el Sr. J.M.R.S.. Això no resulta decisiu perquè el que

realment resulta transcendent és que la part agent ha acreditat en el tràmit de rèplica que era el propietari del local, moment processal oportú doncs va ser en la contesta quan la COMUNITAT DE PROPIETARIS defenent va aixecar la manca de legitimació activa. Per tant si el Sr. J.M.R.S. actuava com a mandatari verbal de la propietat és una qüestió que no ha d'impedir entrar a conèixer el fons de la seva reclamació.

IV.- En segon lloc nega la seva legitimació passiva ad causam per estimar que la seva actuació no va resultar decisiva per fer que l'arrendatari resolgués anticipadament el seu contracte. Considera la part apel·lant de manera agosarada que la resolució del conflicte que ja va ser vist per la Sala en la seva sentència de 3 de setembre de 2015 no vincula al jutgador del present procediment.

Res més lluny de la realitat. Aquesta argumentació suposa desconèixer l'efecte positiu de la cosa jutjada. Com dèiem en la STJC 24/2015 :

“...Quant a l'autoritat de la cosa jutjada, s'ha de recordar que té dos aspectes, un és negatiu puix impedeix que un mateix procés es torni a fer entre unes mateixes parts, i l'altre és positiu o prejudicial, fent que el contingut de la sentència ferma vincula als tribunals que coneixen de plets posteriors respecte dels que el primer resulta prejudicial, de manera que han d'adoptar aquell contingut com a fet no qüestionable a l'hora de dictar sentència. Si bé, aquest efecte de cosa jutjada en el seu aspecte positiu, també està sotmès a certes condicions, i que no es pot posar una part en posició d'indefensió pel fet de frustrar-la de la possibilitat de discutir els fets i les proves invocats en contra d'ella, aquesta realitat no impedeix que els elements d'un procés passat, i que guarda certa connexitat amb el nou procés, estiguin integrats al nou procediment.”

I això és precisament el que concorre en el present cas. La COMUNITAT DE PROPIETARIS ja va tenir ocasió de combatre els fets que donaren lloc a prosperar en contra seva la reclamació de l'arrendatari. Per aquesta raó un cop fixats definitivament aquells fets per aquesta Sala (com hem transcrit), ja no pot

tornar a qüestionar la seva participació al·legant una manca de legitimació passiva *ad causam*. Tot això sense perjudici de que pugui exercir alguna acció de repetició contra el seu president i el seu vici-president, si així ho estima convenient als seus interessos.

Per tant aquest motiu també ha de ser rebutjat i, amb ell, el recurs desestimat.

V.- Recurs interposat per X ASSEGURANCES SA:

El seu recurs té com objecte principal impugnar la indemnització que li ha fixat la sentència d'instància en la quantia de 9.480 euros equivalent a sis mensualitats de renda, una per cada any que restava de contracte. Considera la recurrent que calia imposar a la part contrària l'equivalent a la renda deixada de percebre fins la demanda (11.7.12) fins al moment de finalització del contracte (31.12.17) si bé en cas de que fos llogat el local abans se li pagués com indemnització mensual la diferència de renda respecte la de 1.580 euros al mes.

Resulta equitativa i prudent la decisió judicial de temperar el muntant de la indemnització a un període de sis mesos doncs tampoc la part agent ha acreditat de manera fonamentada que hagués fet tots els esforços possibles per a llogar al local a un preu de mercat, acreditant quin era aquest durant tot el període des de l'1.1.12. I no es digui que la part contrària no va trobar a faltar aquesta diligència de la part agent fins a les conclusions causant indefensió a la part agent pel retard en l'argument, perquè no calia que la part defenent ho afirmés sinó que ja estava en l'*onus probandi* imputable a la part agent que si reclama per tenir buit el local, acredités que ha intentat per tots els mitjans no tenir-lo així, però no ho ha fet. En conseqüència estimem prudent la decisió de la instància de considerar un lapsus de sis mesos raonable per a poder trobar un altre llogater i així treure rendiment al local. I això també descarta la pretensió de la COMUNITAT DE PROPIETARIS de que la indemnització com a molt havia de ser de 3.000 euros.

El motiu ha de fracassar.

VI.- Els següents motius els podem analitzar de manera conjunta. Un d'ells fa referència a que no dóna lloc als interessos legals des de cada mensualitat de renda vençuda. Però en aplicació del principi "*in illiquidis non fit mora*", resulta encertada la decisió doncs no va en cap moment precisar cap suma (podent-ho fer) i, per tant, ha calgut la resolució del conflicte per determinar la quantitat objecte de condemna. Tot això sense perjudici dels interessos legals que es produeixen des de la data de la sentència d'instància que ja es meriten per disposició legal. També reclama la revocació de la sentència per imposar les costes de la instància a la Comunitat, cosa que no té cap mínim fonament legal des del moment que la demanda ha estat estimada parcialment per culpa del seu excés en la reclamació i per això cal desestimar aquest motiu. Finalment també impugna la decisió de la imposició de les costes incloent només els honoraris d'advocat dels Srs. M.G.T. i A.S.A. perquè considera que concorria "*iusta causa litigandi*". Però com ja vàrem indicar en la nostra anterior sentència de 3.9.15, resultava evident que l'actuació d'aquests senyors en els fets ho era en la seva condició dels càrrecs que tenien en la Comunitat de Propietaris i no a títol individual, per la qual cosa cal concloure també en aquest cas que calia absoldre'ls i imposar les costes a la part agent, amb l'aclariment que fa el Tribunal d'instància de que únicament inclou els honoraris d'advocat que era l'únic preceptiu (extrem per altra banda no impugnat per ningú), sense oblidar que fins el tràmit de conclusions els dos varen actuar representats i defensats pels mateixos professionals que ho feien de la Comunitat de Propietaris.

En conclusió el recurs de la X ASSEGURANCES SA ha de ser desestimat.

VII.- En resultar desestimats els recursos procedeix imposar les costes per ells generades a cada 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 els recursos d'apel·lació interposats per les representacions processals de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI Y i de la societat X ASSEGURANCES SA contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 12 d'octubre de 2016, que confirmem íntegrament.

Imposem el pagament de les costes causades en aquesta alçada a les parts apel·lants.

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.-