

AUTE

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 22 de desembre 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. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En data 18 d'octubre de 2016 la representació processal de la Comunitat de Propietaris de l'edifici "Y" formulà demanda en judici verbal civil contra el Sr. D.S., al·legant substancialment que aquest darrer era propietari de l'apartament número 3er. 5a. Escala B i de l'apartament baixos 5a. Escala A de l'Edifici Y, radicats al Carrer Mestre Xavier Plana número X Escala B d'Andorra la Vella i que no havia satisfet les despeses de copropietat endarrerides i corresponents fins el dia 25 d'abril de 2016, devent l'import total de 5.521,86.-euros.

Per tot l'esmentat, i després d'invocar els fonaments de dret aplicables al cas, sol·licitava que se seguís el present judici pels seus tràmits i en el seu dia es dictés sentència condemnant al Sr. D.S. a satisfer la quantitat principal de 5.521,86.-euros, juntament amb els interessos acumulats, així com el pagament de tots aquells imports que s'anessin generant per aquest concepte a partir de la data de presentació de l'escrit de demanda, juntament amb els seus interessos i la totalitat de les despeses judicials causades, incloses les derivades de la intervenció de la procuradora i l'advocat.

II.- En data 21 d'octubre de 2016 es va dictar Aute degudament notificat a les parts interessades en el què en la seva part dispositiva s'establia el següent:

“Primer.- Donar lloc a les pretensions formulades per la representació processal de la part actora mitjançant escrit de data 15 de gener del 2014, i decretar per tant embargament preventiu sobre l'apartament número 3er. 5a. Escala B i de l'apartament baixos 5a. Escala A de l'Edifici Y, radicats al Carrer Mestre Xavier Plana número X Escala B d'Andorra la Vella, a fi de garantir el pagament de l'import de 5.521,86.-euros reclamat en concepte de principal juntament amb els interessos acumulats, així com el pagament de tots aquells imports que es vagin generant per aquest concepte fins a la data d'execució efectiva de la resolució que es dicti en el marc de la present causa, juntament amb els seus interessos i la totalitat de les despeses judicials causades, incloses les derivades de la intervenció de la procuradora i l'advocat.

Segon.- Oficiar al notari que hagi autoritzat el títol de propietat de les unitats immobiliàries ans esmentades als efectes de practicar la nota marginal d'afectació, com també a la Cambra de Notaris als efectes de la seva constància en el registre d'embargaments.

Tercer.- Notificar la present resolució judicial a les parts interessades.”

III.-El dia 24 de gener de 2017, previst per a la pràctica del tràmit de pagament, o d'oposició mitjançant contesta a la demanda, la part defenent no comparegué, malgrat haver estat degudament citada per Edicte de data 6 de desembre de 2016, havent estat, per tant, declarada en rebel·lia processal a instància de la representació processal de la part actora.

IV.- Havent requerit als Notaris i a la Cambra de Notaris del Principat d'Andorra per tal que manifestessin si el Sr. D.S. constava com propietari de l'apartament número 3er. 5a. Escala B i de l'apartament baixos 5a. Escala A de l'Edifici Y, radicats al Carrer Mestre Xavier Plana número X Escala B d'Andorra la Vella, la seva resposta va ser negativa.

V.- L'Aute dictat per l'Hble. Batlle en data 5 d'abril del 2017 va decidir:

“Primer.- Desestimar en tots els seus termes les pretensions adduïdes per la representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI Y mitjançant l'escrit de demanda per ella presentat en data 18 d'octubre de 2016.

Segon.- No fer especial imposició de les costes ocasionades de resultes de la tramitació del present judici.

Tercer.- Aixecar l'embargament travat mitjançant Aute de data 21 d'octubre de 2016 referent al Sr. D.S.

Quart.- Arxivar les presents actuacions sense altre tràmit, prèvia notificar de la present resolució judicial a les parts interessades.”

VI.- Contra la citada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la Comunitat de Propietaris de l'edifici “Y” i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, sol·licita que es dicti resolució acordant la retroacció de les actuacions fins el moment anterior a aquell en què es va dictar l'Aute de 5 d'abril del 2017 per tal que l'Hble. Batlle dicti resolució segons el *petitum* de la seva demanda.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sra. Eulàlia Amat Llari

FONAMENTS DE DRET

I.- Ressurt de les actuacions que el dia 18 d'octubre del 2016, la representació processal de la Comunitat de Propietaris de l'edifici “Y” va formular demanda contra el Sr. D.S. en reclamació de la quantitat de 5.521,86 euros, argumentant que el defenent era conegut com a propietari dels apartaments número 3er. 5a. Escala B i baixos 5a. Escala A de l'Edifici

Y, radicats al Carrer Mestre Xavier Plana número X Escala B d'Andorra la Vella i que no havia abonat les despeses comunitàries corresponents a les citades unitats immobiliàries. Resulta igualment de les mateixes que, en data 21 del mateix mes i any, es va dictar Aute decretant l'embargament preventiu dels citats apartaments i que el dia 24 de gener del 2017, previst per la pràctica del tràmit de pagament o presentació de la contesta a la demanda, el defenent no va comparèixer, malgrat haver estat degudament citat.

En aquestes circumstàncies, l'Hble. Batlle va sol·licitar informació als Notaris i a la Cambra de Notaris del Principat per tal que comunicuessin si el Sr. D.S. constava com a propietari de les unitats immobiliàries citades en la demanda, a fi de que en cas que fossin requerits per a formalitzar una escriptura de venda, cessió o gravamen del citat bé no ho fessin sense el previ consentiment de la Batllia, interessant igualment que volguessin informar si el Sr. D.S. constava com a propietari de les mateixes i les respostes van ser sempre negatives, sense que consti a les actuacions que aquestes respostes li fossin comunicades a la part agent.

Per aquesta raó, l'Aute objecte del present recurs va desestimar la demanda formulada per la Comunitat de Propietaris de l'edifici "Y", ja que no s'havia provat que el defenent fos propietari de les unitats immobiliàries de les què derivaven les despeses comunitàries reclamades.

II.- Contra la citada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la Comunitat de Propietaris de l'edifici "Y" argumentant que en cap moment se li havia notificat que el defenent no constava com a propietari de l'apartament citat en els arxius dels Notaris del Principat, impeding-li aportar altres proves que acreditessin la seva titularitat i adjuntant en aquesta alçada els contractes privats de promesa de compravenda dels quals resultava que el Sr. D.S. era propietari dels citats apartaments, prova que ha estat admesa en aquesta alçada.

Per tal de donar resposta als arguments de la recurrent, cal posar de relleu que el fet que una determinada persona consti com a propietari d'un immoble al Registre de la Propietat d'un determinat País, o als arxius dels Notaris o de la Cambra de Notaris d'aquells que no contenen amb aquesta institució, com ara Andorra, no és la única manera de provar que és el propietari dels mateixos, ja que la propietat es transmet mitjançant la concurrència del títol, o contracte apte per transmetre el dret, i el mode, és a dir la posada en poder o a disposició de l'adquirent el bé transmès, com resulta del Codi 2,3,20 i del Digest 41,1,31 i 6,1,50 pr i com destaca la Sentència d'aquesta Sala de data 14 de maig del 1998. Per aquesta raó, la constància registral o notarial d'aquesta transmissió no és més que un tipus de publicitat de la titularitat del dret, com ho pot ser la possessió del bé, que dóna seguretat als adquirents d'un immoble de que aquell que els hi transmet és, en principi, propietari del mateix i protegint la seva adquisició.

No obstant, quan una persona adquireix un bé immoble, o pretén que el propietari del mateix li aboní les despeses que ha generat el citat bé i que ell ha pagat, pot presumir que aquella que el posseeix és el seu propietari i no és habitual que sospiti que la seva titularitat no consta als arxius notariaus del Principat i, si això és així, encara pot aportar altres proves que acreditin que el deutor és el propietari del citat immoble. Per aquesta raó, cal donar valor a la prova aportada en aquesta alçada per la part recurrent i admesa per aquesta Sala, consistent en els contractes privats de promesa de compravenda de l'immoble a favor del defenent, ja que no se li va comunicar a l'agent que la titularitat del Sr. D.S. no constava als arxius notariaus i, per tant, no se li va donar la oportunitat d'aportar altres proves que poguessin portar a presumir que el defenent era propietari dels immobles que havien generat les despeses que es reclamaven.

III.- Ateses aquestes consideracions, cal entendre que els contractes privats de promesa de compravenda de data 25 d'agost del 1978 en virtut dels quals el Sr. L.C.M. va vendre al Sr. D.S. i a la seva esposa, la Sra. J.R.M. els apartaments que han generat les despeses que reclama la

Comunitat de Propietaris de l'edifici "Y" porten a presumir que el defenent és propietari dels mateixos i, per tant, és precís retrotraure les actuacions al moment anterior a aquell en què es va dictar l'Aute objecte del present recurs.

IV.- En estimar-se el recurs no procedeix fer especial pronunciament en relació a les costes generades per ell en virtut de la facultat que atorga als Tribunals el capítol X de la Novel·la 82.

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

ESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la Comunitat de Propietaris de l'edifici "Y" contra l'Aute dictat per l'Hble. Batlle en data 5 d'abril del 2017, que REVOQUEM íntegrament, ordenant la devolució de les actuacions a la Batllia per resoldre el fons del litigi, sense fer especial pronunciament pel que fa a les costes d'aquesta alçada.

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.-