

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
**Sala Civil**

**TSJC.- 0000057/2019**  
**ORIGEN: 2000448/2017 - 00**  
**NIG: 5300542120170003023**

## **AUTE**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 14 de maig del 2019

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del Sr. Vincent ANIERE i els magistrats Srs. Carles CRUZ MORATONES i Jaume TOR PORTA, ha adoptat la resolució següent:

### **ANTECEDENTS DE FET**

I.- El 17-10-2017, la representació processal de la Comunitat d'XXX de l'edifici XXX formulà demanda en judici verbal civil, a tramitar pel procediment previst en l'art. 34 de la Llei de Propietat Horitzontal vigent, contra la Sra. V. D'A. D. C., sol·licitant es dictés sentència, condemnant aquesta darrera a satisfer la suma de 9.073,54.- € més totes les derrames comunitàries impagades que vencin durant el litigi i fins execució, totes elles majorades amb els interessos estatutaris, fent imposició de les costes judicials ocasionades, inclosos honoraris d'Advocat, Procuradora i Saig, endemés de les despeses prèvies ocasionades per raó de la notificació de la liquidació del deute actual a raó de 318,73.- €, com les notificacions de les liquidacions de les derrames que vagin vencent durant el procediment i durant l'execució a justificar en el moment que es generin.

II.- El 17-4-2018, la Sra. V. D'A. D. C., no compareixia per tal de contestar la demanda malgrat haver citada per Edictes de 14-2-2018.

III.- Per Aute de 23-5-2018, l'Hble. Tribunal Unipersonal del Batlle dictava sentència amb la següent part decisòria:

*“Primer.- Decretar l'execució de la quantitat de 9.392,27.- euros a càrrec de la Sra. V. D'A. D. C. i a favor de la XXX, juntament amb els interessos legals devengats des de la data en què la part defenent hauria d'haver contestat a la demanda i juntament amb les despeses comunitàries que es vagin vencent d'ençà que fou presentada la demanda en judici en seguiment d'allò que preveu l'apartat 13 de l'article 34 de la Llei de Propietat Horitzontal, fent avinent d'altra banda a aquest darrer que disposa d'un termini de quinze dies a fi de fer efectiva la suma ans esmentada prop d'aquesta Batllia, atès que en cas contrari es procedirà a l'execució forçosa sobre els seus béns i drets.*

*Segon.- Imposar a la part defenent el pagament de la totalitat de les costes judicials ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i de procuradora així com les despeses prèvies extrajudicials que s'hagin ocasionat per raó de la notificació de la liquidació del deute, les quals hauran d'ésser degudament acreditades en període d'execució de sentència.*

*Tercer.- Comunicar a les parts que de conformitat amb les previsions de la Llei 43/2004 del 18 de desembre, del Saig, aquest darrer és el professional del dret que té autoritat per a procedir a l'execució forçosa en els termes de la present resolució.”*

IV.- Contra l'esmentada Resolució, la representació processal de la comunitat d'emfiteutes demandant interposava recurs d'apel·lació tot i sol·licitant es dictés resolució per part del M.I. Tribunal Superior de Justícia reformant parcialment l'Aute de data 23-05-2018 en el sentit de condemnar el Sr. V. D'A. D. C., a banda del pagament de la quantitat principal de 9.073,54.- €, a pagar els interessos estatutaris de la quantitat principal així com de les quotes que vagin vencent en el decurs del procediment a comptar des de que neix l'obligació de pagament de la despesa comunitària, fent imposició a l'adversa de les costes judicials ocasionades a aquesta part per la intervenció del Saig i dels honoraris d'advocat i procuradora d'aquesta instància.

Ha actuat com a magistrat ponent el Sr. Jaume TOR PORTA

## FONAMENTS DE DRET

I.- Els greuges que la representació processal de la comunitat de propietaris introdueix contra la resolució recorreguda són dos: d'una part defensa que els interessos que caldria aplicar a la suma a la què es condemna la defenent eren els estatutaris i no pas els legals. Altrament referia que la decisió recorreguda ometia pronunciar-se al respecte de les despeses associades a l'eventual intervenció del Saig.

II.- Quant al primer motiu de greuge han de realitzar-se amb caire preliminar les següents precisions.

En primer lloc hem de ressaltar que malgrat en la demanda s'indiqui reclamar "interessos estatutaris", la font d'aquests darrers no rau en els estatuts que vertebran la comunitat, sinó en els acords adoptats en la junta d'E. celebrada el 15-5-2017 (folis 9 i ss, punt 4, apartat c) de l'ordre del dia. Quant a la seva naturalesa, l'acord concret adoptat preveu: (foli 11) *"l'aplicació d'un recàrrec del 12% anyal, comptat a partir del 30 de juny i 30 de setembre del 2017, respectivament, sobre cada meitat de la derrama, total o parcial, deguda en les esmentades dates i aprovada per la gestió 2017 en el punt anterior de la lletra a), en concepte de sanció per morositat i carregat cada 31 de desembre en la relació de pagaments proporcionals corresponents"*. No es tracta per tant d'una contraprestació pels efectes derivats de l'incompliment, sinó que estem davant d'una mesura amb una finalitat clarament sancionadora per al comú morós. I és en atenció a aquest caràcter sancionador, i a les disposicions de l'art. 3.2 de la Constitució quan, entre altres, estableix la no retroactivitat de les disposicions restrictives de drets individuals o que comportin un efecte o estableixin una sanció desfavorable, que l'esmentat acord només podrà transcendir als comuns que puguin incórrer en morositat a partir de la seva aprovació, sense però que els seus efectes puguin repercutir-se als períodes anteriors ja liquidats per l'administrador de la comunitat.

Si aquestes precisions es traslladen al concret supòsit que s'examina, hem de destacar com el recàrrec aprovat, estableix com a fet generador per a la seva aplicació que la derrama resulti de la gestió del 2017 segons s'exposa en l'anterior lletra a), la qual al seu torn es remet a l'Annexa núm. 3 (folis 20 a 22). En la reclamació articulada, la comunitat d'emfiteutes acumula diferents exercicis compresos entre els exercicis 2010 a 2016, això és amb anterioritat a que la junta de propietaris adoptés l'acord del qual ara es pretén prevaldre, de manera que, els interessos que en relació a la quantitat principal es reclamen, no resultaven d'aplicació i la quantitat principal reclamada sols es podia veure incrementada dels interessos legals en la modalitat en que l'Aute recorregut establia.

Solució diferent ha d'establir-se en relació a les derrames comunitàries vencedores que puguin anar acumulant-se al procés executori en aplicació de l'article 34.13 de la Llei de Propietat Horitzontal atès que l'acord invocat resultaria d'aplicació a partir del moment en que es tracta d'exercicis comptables posteriors. En relació a les mateixes, compartim les consideracions contingudes en l'Aute recorregut. En efecte

els interessos establerts en la Junta de la comunitat en un 12 %, superen en més de 14 vegades els interessos legals vigents (en aquest sentit recordarem que segons les Lleis del Pressupost aquests ascendia a 0,846% l'any 2017 i 0,843% l'any 2018). De la mateixa manera els mateixos resulten ostensiblement superiors a altres índex referents com poden ser l'Euribor -el qual és públic i notori d'ençà el 2017 s'ha mantingut en tipus negatius- o els tipus remuneratoris per als préstecs al consum aplicats per les entitats bancària andorranes.

En aquest context resulta perfectament extrapolable al supòsit examinat la doctrina establerta per aquesta Sala en la Sentència de 24-7-2018 (TSJC-166/2018) i l'Aute de 30-10-2018 amb la mateixa referència, quan consideràvem amb remissió a la Sentència dictada en el rotlle TSJC-176/05 que els interessos moratoris pretesos resultaven usuraris, i que a partir del moment en que les relacions examinades no requeien en l'àmbit de la Llei 13/2013 de competència efectiva i protecció al Consumidor, era escaient moderar (integrar) judicialment el tipus previst en el acords comunitaris.

En aquest sentit, escaurà fixar els interessos de demora en el tipus consistent en interès legal incrementat de 3 punts percentuals, de manera que del cúmul dels dos tipus s'assoleix un interès de demora que continua assegurant la seva funció sancionadora, a partir del moment en que el tipus fixat correspon pràcticament a 4,5 vegades l'interès legal vigent quan intervenia l'acord, preservant alhora la necessària proporcionalitat per al deutor que el recurs a aital figura sancionadora exigeix.

En atenció a tot l'exposat, escaurà estimar parcialment el recurs d'apel·lació interposat disposant que en relació exclusivament a les derrames comunitàries no liquidades en la demanda però susceptibles de ser acumulades al procés en atenció a les previsions de l'art. 34.13 de la Llei de Propietat Horitzontal, hauran de ser incrementades dels interessos corresponents als legals vigents d'ençà l'assoliment de l'acord incrementats de tres punts percentuals, confirmant per la resta la decisió recorreguda al respecte de l'extrem examinat.

III.- Pel que es refereix als honoraris del Saig intervinent, cal acceptar els arguments de la part recurrent, atès que la Llei 43/2014 del 18 de desembre del Saig disposa al seu article 43 que les costes de l'execució inclouen els honoraris d'aquest professional i, per aquest motiu, aquests han de ser considerats inclosos en aquest concepte (cfr. Aute de 24-1-2019 TSJC-324/2018).

IV.- L'èxit, encara que parcial del recurs de la part agent s'ha de traduir, en matèria de costes processals, en la no imposició de les costes d'aquesta alçada (arg. Novel·la 82, cap. X).

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 en part el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la XXX contra l'Aute dictat per la Sra. Batlle en data 23-5-2018, que revoquem parcialment pel que fa exclusivament als interessos associats a les despeses comunitàries que hagin vençut o vagin vencent a comptar de l'exercici 2017 en atenció a les disposicions de l'art. 34.13 de la Llei de Propietat Horitzontal, disposant que aquests seran els legals en cada moment vigents incrementats de tres punts percentuals, i que el pronunciament relatiu a les costes també haurà d'incloure els honoraris que eventualment puguin resultar de la intervenció del Saig. Per la resta ha de confirmar-se l'Aute recorregut. No escau fer especial pronunciament de les costes ocasionades en aquesta alçada.

**Aquesta resolució és ferma i executiva.**

Així per aquesta nostra resolució, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-