

## SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 27 de setembre del 2019

Reunida la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del magistrat Sr. Albert ANDRÉS PEREIRA, que ho és del Tribunal Superior de Justícia, i els magistrats Sr. Vincent ANIÈRE i del Sr. Carles CRUZ MORATONES, ha adoptat la resolució següent:

### ANTECEDENTS DE FET

I.- En data 18.12.18 el Tribunal de Batlles va dictar Sentència i va decidir :

*“Primer.- Estimar, de forma parcial, la demanda presentada per la representació processal del Sr. P.J.M.K contra la C.P.E.C I, II i III i declarar la prohibició d'ocupar l'espai comunitari situat enfront del Box 45 de la planta soterrani -1 de l'Edifici E.C. I, II i III d'Encamp, com a plaça d'aparcament, a comptar de la notificació de la present sentència.*

*Segon.- Fer imposició a la part defenent de les costes judicials ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat, perits i de procurador.”*

II.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la C.P.E.C I, II i III i, en virtut dels arguments que exposa en el seu escrit de conclusions de data 27.3.19, demana que es dicti sentència revocant la sentència d'instància i imposant les costes processals generades en primera i segona instància incloent les despeses d'advocat i procurador, i subsidiàriament es procedeixi a revocar la condemna en costes imposada.

Seguidament, per a millor proveir i als efectes probatoris escaients

adjunta l'acta de l'assemblea general ordinària de data 30.11.2018.

**III.-** La representació processal del Sr. P.J.M.K per escrit de contesta a les conclusions de data 15.4.19 sol·licita que es confirmi íntegrament la sentència dictada pel Tribunal de Batlles en data 18.12.18 i es condemni l'apel·lant al pagament de les costes processals d'aquesta segona instància inclosos els honoraris d'advocat i procurador.

Altrament, s'oposava a la pràctica probatòria sol·licitada per la part recurrent i en cas que s'admetés demanava que es volgués incorporar per a millor proveir a les presents actuacions un correu electrònic i un acta de presència del Saig.

**IV.-** En data 9.7.19, aquesta Sala va dictar Aute decidint el següent :

*“Primer.- No donar lloc a les pretensions probatòries sol·licitades per les representacions processals de la C.P.E.C I, II i III i del Sr. P.J.M.K mitjançant els seus respectius escrits de conclusions i de contesta a les conclusions presentat en tràmit d'apel·lació.”*

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

## FONAMENTS DE DRET

**PRIMER.-** En el present procediment, la part agent Sr. P.J.M.K reclama front la part defenent C.P.E.C I, II i III en demanda en la que sosté una petició de condemna per:

- La prohibició d'ocupar l'espai comunitari situat enfront del Box 45 de la planta soterrani -1 de l'Edifici E.C. I, II i III d'Encamp, com a plaça d'aparcament.
- En cas que n'hi hagi, declarar nul de ple dret el contracte d'arrendament de l'espai comú situat enfront del box 45 de la planta soterrani 1 de l'Edifici E.C. I, II i III.
- Indemnitzar al Sr. K pels perjudicis soferts per l'ocupació de l'espai comú que impossibilita l'accés al seu box en l'import de 50,00.- euros mensuals d'ençà del 24 d'abril del 2017 i fins a l'efectiva desocupació de l'espai comú.
- La condemna al pagament de les costes processals causades incloent els honoraris d'advocat, procurador i pèrits que hagin intervingut en el present procediment.

La sentència d'instància estima parcialment la demanda (concretament

el primer punt de la pètit) i condemna en costes a la C defenent.

Contra tal decisió s'alça la part vençuda i condemnada.

**SEGON.-** Cal tenir present que l'essència del litigi entre el propietari Sr. K i la C de propietaris a la qual pertany, rau en si la plaça d'aparcament situada recentment davant el seu box 45 (que acull les places 64 i 65) ocupa un espai comú o no.

Resulta evident per les manifestacions de les parts que si efectivament es tracta d'un element comú no se li pot donar una altra destinació si no és amb l'acord unànime de tots els copropietaris (article 26 in fine de la Llei de propietat Horitzontal). Per contra, si és una plaça ja preexistent però no ocupada ja es va realitzar la Junta extraordinària de 3 de juny de 2017 que el Sr. K no va impugnar i li afectaria.

La C al·lega una manca de legitimació per impugnar els acords i una caducitat de l'acció per impugnar la dita Junta Extraordinària.

Es queixa l'apel·lant en el seu primer i segon motiu que la sentència no resol a aquestes dues excepcions i per això titlla la sentència d'incongruent. Però res més lluny de la realitat. La sentència ja explica en el seu Fonament Jurídic III que cal en primer lloc resoldre si es tracta d'un espai comú aquell que ara s'ha ocupat o ja era originàriament una plaça d'aparcament no assignada. I la conclusió que arriba la sentència és que era un espai comú i per aquesta raó, allò que s'acordés en una Junta Extraordinària sobre la distribució de places i trasters no el podia afectar i no li era imprescindible impugnar l'acord. A més, cal recordar que l'acord ja va ser impugnat en un altre procediment i per tant no era l'objecte del present litigi. Quant a la legitimació per acudir a l'auxili judicial, resulta indubtable en tractar-se d'un copropietari i a més damnificat per la decisió de la C de cedir a un tercer un espai comunitari que afecta greument a l'ús de les seves places d'aparcament.

**TERCER.-** En el tercer, quart i cinquè motius entra la part apel·lant ja en el fons de l'assumpte i considera errònia la valoració de la prova practicada. No pot prosperar aquest motiu perquè compartim plenament la valoració de la prova de la sentència d'instància que ha estat perfectament raonada i raonable.

En primer lloc perquè resulta sorprenent que no es presenti el títol constitutiu de la propietat horitzontal que és el que defineix la realitat de la dita C en el moment que és constitueix (art. 3 de la Llei de Propietat Horitzontal de 2004 i de l'actual Decret legislatiu de 12.3.18 que aprova el text refós.

A manca de tan essencial i únic títol comunitari, acudeix la C a l'existència dels plànols del projecte originari, els quals haurien d'estar reflectits en el títol constitutiu de la divisió horitzontal. Però a manca d'aquest títol, els plànols projectats no acrediten que la realitat no fos una altra, com realment ha passat en aquest cas.

Així ho comprovem amb la testifical de l'arquitecte redactor tant del projecte originari de l'edifici com dels plànols per a la reforma de la ubicació de les places d'aparcament (cosa que demostra la proposta de reforma que amb la realment existent no coincideix), és que va ser una projecció que no es va dur a terme tal i com venia redactada en especial pel que aquí interessa respecte l'existència de la plaça 47 que ara s'ha ubicat davant del box 45 del Sr. K. El mateix arquitecte ja reconeix que la plaça 47 (la que ara està en discòrdia) no es va fer perquè impedia l'accés al box 45, en coincidència amb el pèrit judicial.

Les proves testificals han estat totes coincidents en que aquella plaça 47 no existia des de l'origen (com també es constata amb els plànols dipositats en el Comú) i que per disposar del mateix nombre de places projectades es varen efectuar alguns canvis en altres llocs de l'aparcament (sala d'aigües). També, el testimoni de la persona que va fer la promoció de la nova construcció (Sr. Weis) ha explicat que el box 45 del Sr. K que no venia en els plànols es va construir des del primer moment i que l'actual propietari ja el va adquirir com estava construït.

Si això ja seria suficient per proclamar que ara la C ha volgut disposar d'un element comú de tots els copropietaris sense la deguda autorització, a més ho ha fet perjudicant al Sr. K que es veu molt dificultat per poder disposar lliurement i amb la deguda facilitat per estacionar els vehicles, degut a la presència d'un vehicle estacionat davant les seves places, infringint-se d'aquesta manera clarament l'article 8.1 de la Llei de Propietat Horitzontal. I encara més de la prova pericial es constata que tampoc té l'amplada mínima de 4,50m de cada carril de circulació (anada i tornada) que és necessari respectar per resultar la longitud del tram de circulació del pàrquing (carrils i rampes) en la planta en més de 40m.

En conclusió, doncs, la decisió de la instància respecte la prohibició d'ubicar una plaça d'aparcament davant el box 45 del Sr. K està perfectament adoptada a la vista de la prova practicada.

**QUART.-** Finalment en el darrer greuge contra la sentència d'instància, la part apel·lant impugna la decisió d'imposar-li les costes. Aquest motiu ha de

prosperar perquè cal tenir present que la sentència estima una de les tres pretensions de la demanda però en rebutja les altres dues, la de resolució contractual (“si n’hi ha”) i sobretot la de la indemnització de danys i perjudicis que reclamava el Sr. K a raó de 50€ diaris. Aleshores està justificat no fer pronunciament d’imposició de les costes de la instància.

**CINQUÈ.-** L’èxit parcial del recurs 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 Tribunal Superior de Justícia d’Andorra,

## **DECIDEIX**

**ESTIMAR PARCIALMENT** el recurs d’apel·lació interposat per la representació processal de la C.P.E.C I, II i III contra la Sentència dictada per l’Hble. Tribunal de Batlles en data 18 de desembre de 2018, que revoquem parcialment només en el sentit de no imposar les costes de la instància. Mantenim la resta del pronunciament.

No fem pronunciament de les costes causades en aquesta alçada derivades d’aquest recurs.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

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