

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 18 de desembre de 2007

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del M I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN, i els magistrats M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En data 21 de juny del 2006 la representació processal de la Comunitat de Propietaris de la Urbanització E. va formular demanda contra la Sra. Doris Hasse en reclamació de la suma de 7.773,70 euros en concepte de les despeses comunitàries corresponents als exercicis 2003, 2004 i 2005 que la demandada no havia abonat.

II.- El 20 de setembre del 2006 la representació processal de la Sra. D.H. va contestar a la demanda oposant-se a la mateixa per considerar que el càlcul de les despeses s'havia efectuat sobre uns percentatges de participació que no eren els reals, ni els jurídicament acceptables. Per aquesta raó, sol·licitava que es desestimés la demanda o, subsidiàriament, que es condemnés a la seva mandant al pagament de la quantitat que resultés acreditada per la demandant d'acord amb la realitat fàctica i jurídica de la urbanització, és a dir tenint en compte l'existència en la mateixa de tres fases diferenciades i la distribució percentual de les despeses d'acord amb aquesta situació.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

III.- L'Hble. Batlle va dictar Sentència en data 5 de setembre del 2007 estimant majoritàriament la demanda, condemnant a la Sra. D.H. al pagament de la suma de 7.773,70 euros, més els interessos legals a partir de la data de la contesta a la demanda i fins que fos íntegrament satisfeta, més les costes judicials procedents i desestimant la petició de la part agent de que li fossin abonades les despeses comunitàries vençudes en el decurs de la tramitació del present procediment.

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la Sra. D.H. i, pels arguments recollits en les seves conclusions, demana la seva revocació en el sentit exposat a la seva contesta a la demanda.

V.- Contra la mateixa resolució la representació processal de la Comunitat de Propietaris de la Urbanització E. va anunciar igualment la presentació d'un recurs condicionat a que la contrapart també apel·lés, però per providència de 3 d'octubre del 2007 es va decidir no donar lloc a la tramitació del recurs per no haver aportat la recurrent les taxes preceptives, ni haver formulat greuges contra la Sentència recorreguda.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI.

FONAMENTS DE DRET

I.- No és objecte de discussió que la urbanització "E." constava en el seu inici com a mínim de dues fases que gaudien de reglaments de règim interior diferenciats i coeficients de despeses propis. No obstant, mentre l'actora considera que les dues fases es van agrupar en una sola per acord de les respectives comunitats i per tant els coeficients de participació en les despeses s'havia de calcular d'acord amb aquest fet, criteri que comparteix la Sentència d'instància, la demandada i recurrent entén que aquest acord no es va prendre mai, o no era vàlid.

El recurs formulat per la representació de la Sra. D.H. es fonamenta en la tesi que a les juntes de

propietaris de la urbanització de dates 18 d'abril i 29 de desembre de l'any 1992 no es va prendre cap acord en el sentit de d'agrupar les dues fases de la urbanització en una sola. No obstant, a l'acta de l'assemblea de propietaris celebrada el dia 18 d'abril (foli 54) consta textualment que "es decideix modificar els articles núm., 2 i 3 dels presents estatuts per incorporar la segona fase de la urbanització a la comunitat de propietaris". És cert que a continuació es destaca que "la modificació serà presentada pròximament per al seu estudi i aprovació si s'escau", però, encara que efectivament la redacció és poc clara, cal entendre que en una junta posterior el que caldria aprovar era la manera com aquesta modificació es portaria a terme, ja que una interpretació diferent quedaria mancada de tot sentit. Cal tenir en compte a més que en l'acta de la Junta de propietaris del dia 29 de desembre del 1992 (foli 55) es manifesta que els assistents van discutir "la integració de les parcel·les de la urbanització en la comunitat de la 1^a i 2^a fase amb coeficients segons m2 construïts i serveis" fixant com a conseqüència d'això els factors a tenir en compte per determinar aquests coeficients que era el que mancava pactar. D'altra banda, la mateixa recurrent reconeix que des de l'any 1992 fins el 2004 per calcular les quotes de participació dels propietaris la comunitat va aplicar uns percentatges de participació corresponents a la unió entre la fase 1 i la fase 2, encara que es van mantenir estatuts separats fins l'any 2004, i que finalment el 25 de novembre del 2004 es va protocol·litzar notarialment un nou reglament referit a les dues fases de la urbanització.

Per aquestes raons, entenem que cal interpretar que a les juntes anteriorment esmentades es va acordar la fusió de les dues fases de la urbanització i aquesta interpretació ve corroborada a més per l'actuació que posterior de la comunitat, sense que consti protesta de cap dels copropietaris, ni tampoc de la recurrent des de l'any 1997 en què va adquirir el seu xalet fins l'any 2003, de tal manera que la situació real de la distribució dels costos de la urbanització concorda amb el que manifesta la part agent.

II.- Entén igualment la recurrent que els citats acords es van prendre sense respectar els requisits que requerien els estatuts tant de la primera fase com de la

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

segona, és a dir sense assistència a la Junta dels copropietaris que representessin almenys 2/3 parts dels vots. No obstant, la recurrent intenta en aquesta alçada introduir una motiu d'oposició a la validesa dels acords presos per la Comunitat al que no va fer referència ni a la contesta a la demanda, ni tampoc de manera clara al seu escrit de conclusions, tenint en compte que, en qualsevol cas, aquests acords no van ser impugnats en cap moment pels propietaris de les diferents parcel·les, raó per la qual ni es pot tenir en compte aquest motiu del recurs, ni es pot impugnar ara la seva validesa, ja que ha transcorregut amb escreix el termini d'un any que assenyalava l'article 32.4 LPH.

III.- Tampoc es pot estimar l'argument de la recurrent en el sentit que els acords presos en la Junta de propietaris de data 7 d'abril del 2003 tampoc són vàlids pel fet de no existir un reglament que regís la unió entre les dues fases, ja que, com hem posat de relleu anteriorment, ni la recurrent, ni cap altre copropietari afectat va impugnar-los, tenint en compte a més que en aquell moment la Sra. D.H. ja formava part de la comunitat, ja que va adquirir la seva borda l'any 1997, i que, com consta a l'acta corresponent, va assistir a l'esmentada assemblea, oposant-se als acords presos, però sense impugnar-los. Cal igualment posar de relleu que en l'assemblea de 31 de juliol del 2003 es va acordar la modificació dels reglaments de les diferents fases i es va aprovar el nou Reglament unitari de Règim Interior de la Urbanització E., que va ser protocol·litzat notarialment en data 25 de novembre del 2004 (foli 51), acords i reglament als què evidentment està sotmesa la recurrent amb independència del que s'assenyalés a l'escriptura de compravenda de la parcel·la de la urbanització que ella va adquirir i que comporten que la realitat jurídica de la situació sigui també la que estima la part agent.

IV.- Per últim, al·lega la recurrent que no és procedent desestimar els seus arguments en aplicació de la teoria dels actes propis que esmenta la Sentència recorreguda, ja que fins que la quantitat requerida per l'administrador no va ser desmesurada no va sospitar que els percentatges que s'aplicaven per calcular la seva participació en les despeses eren diferents als que la pròpia escriptura de constitució assenyalaven. Malgrat

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

això, com hem posat de relleu, la Sra. D.H. no sols va pagar durant cinc anys les despeses de comunitat amb els percentatges corresponents a la unió de les dues fases de la urbanització, sinó que, havent assistit a una Junta en la què es va posar de relleu expressament la necessitat de ratificar els acords presos sobre l'esmentada unió i els nous percentatges pel pagament de les despeses elaborant el corresponent reglament unitari, no va impugnar els citats acords, sinó que senzillament va deixar de pagar el que li corresponia, no manifestant la seva oposició a la validesa dels mateixos fins que va ser requerida judicialment de pagament, raó per la qual tampoc aquest motiu del recurs pot ser estimat.

V.- En desestimar-se el recurs procedeix imposar les costes del mateix a la 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 el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la Sra. D.H. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data cinc de setembre del 2007 que CONFIRMEM íntegrament, imposant les costes d'aquesta alçada a la part recurrent.

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.-