

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

TSJC.- 0000167/2019
ORIGEN: 6000313/2018 - 00
NIG: 5300542120180001813

PARTS:

Apel·lant : **X**

Procurador : Sra. **CCRS**

Advocat : Sr. **JMB**

Apel·lat : **COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI E**

Procurador : Sra. **CFL**

Advocat : Sr. **EPC**

Apel·lat : **Y SA (Z)**

Procurador : Sra. **EAM**

Advocat : Sr. **EGD**

AUTE 057-2020

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President : Sr. **ALBERT ANDRÉS PEREIRA**

Magistrats: Sr. **VINCENT ANIÈRE**

Sr. **CARLES CRUZ MORATONES**

Andorra la Vella, el 22 de juny del 2020.

En nom del Poble Andorrà.-

Reunida la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions més amunt referenciades.

En la tramitació d'aquestes actuacions han estat observades les prescripcions legals, i ha estat ponent el magistrat **Sr. CARLES CRUZ MORATONES**, el qual expressa el parer del Tribunal.

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- El 13.3.19 el Tribunal de Batlles va dictar un Aute amb la següent decisió :

“Primer.- Donar lloc a la petició de suspensió del present procediment per raó de prejudicialitat civil, fins a que es resolgui l'execució dels autes civils EX-0184-1/2003 i s'atorgui la corresponent escriptura pública de divisió i constitució del règim de propietat horitzontal de l'Edifici E, formulada per la representació processal de la COMUNITAT DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI E en el seu escrit de data 15 de novembre del 2018.

Segon.- *Oficiar a la Secció Civil 1 de la Batllia d'Andorra a fi que informi de l'atorgament de la corresponent escriptura pública de divisió i constitució del règim de propietat horitzontal de l'Edifici E.*

Tercer.- *Reservar la decisió relativa a la imposició de les costes processals a la Sentència que posi fi al present procediment.”*

Segon.- Contra l'esmentada resolució la representació processal de la companyia X va interposar recurs d'apel·lació, i mitjançant escrit de conclusions presentat en data 14.6.19 demana la revocació de l'Aute d'instància tot ordenant la continuació del procediment en primera instància, i amb expressa imposició de les costes processals d'aquesta segona instància a la part apel·lada.

Tercer.- En data 11.7.19, la representació processal de la companyia Z representada per la societat Y SA, presentà el seu escrit de contesta a les conclusions, i en virtut dels arguments que s'hi exposa deixa a criteri del Tribunal la procedència de confirmar o no la suspensió del procediment acordat i demana la condemna al pagament de costes judicials a la part apel·lant, inclosos els honoraris d'advocat i procurador.

Per escrit de data 12.7.19, la representació processal de la comunitat de propietaris de l'edifici E contestà les conclusions, i demana que es desestimi el recurs d'apel·lació i confirmar la resolució d'instància de data 13.3.19, i que s'imposi a la part apel·lant el pagament de les costes d'aquesta alçada.

FONAMENTS DE DRET

Primer.- En el present incident per prejudicialitat civil, les parts defenents (Comunitat de Propietaris i la seva companyia asseguradora) reclamen la suspensió del procediment a l'espera que en el procediment d'execució EX-0184-1/2003 es determini si la "terrassa" de la qual provenen les filtracions d'aigua que han ocasionat danys a un propietari de la planta 4^a (inutilització de 560 kg. de picadura de tabac), és un element comú o és un element privatiu de l'Edifici E i que això pot condicionar la resolució del present procediment.

Segon.- Aquest argument el fa seu l'Aute que ara s'impugna i no podem compartir aquesta decisió. No hem d'oblidar que ens trobem davant d'una reclamació per filtració d'aigua que va causar uns danys a un propietari del local de la planta quarta. Aquest va reclamar a la seva companyia asseguradora que el va indemnitzar en 55.146,17€ i que ara la companyia asseguradora es subroga en la posició del seu assegurat i reclama a la Comunitat de Propietaris. És a dir, que està en joc el principi d'indemnitat

del perjudicat per un sinistre. I això explica, en primer lloc, que no es pugui deixar aquest dret a ser indemnitzat en mans d'un tercer que ha d'executar una sentència que està pendent d'executar des del 2007 en que vàrem dictar la sentència TSJC 163/06 de 26.4.07.

En segon lloc, es deixa en mans dels que poden resultar afectats (indirectament) en aquest procediment el dur a terme les tasques que el Tribunal d'instància lliga al compliment d'aquella sentència que recordem obligava a *“procedir per part dels promotors Srs. JMCR i MATB a preparar tota la documentació necessària per procedir a la legalització de l'edifici E, atorgant les corresponents escriptures públiques d'obra nova, divisió de finca i construcció de propietat horitzontal, promotors que són també els beneficiaris efectius de la societat T SAU, societat assegurada prop de la companyia avui demandant...”*

I ara en l'Aute és diu que *“De l'examen dels documents adjunts acompanyats per les parts litigants en el present procediment se'n desprèn que a dia d'avui no s'ha atorgat el títol constitutiu de la propietat horitzontal, és a dir, l'escriptura pública de divisió i constitució del règim de propietat horitzontal de l'Edifici de constant referència, en la que s'ha de descriure, a més de l'edifici en conjunt, cada una de les unitats immobiliàries en què es divideixi, a les quals ha d'assignar un número correlatiu (article 3 de la Llei de propietat horitzontal). Tanmateix, no és controvertit que l'edifici i conseqüentment la Comunitat de Propietaris encara no s'han pogut legalitzar per no haver-se atorgat la dita escriptura d'obra nova i de divisió de finca, i que la legalització de l'edifici depèn bàsicament de la finalització de l'obra (carretera o camí de 15m d'ample que circumda l'edifici) d'acord amb el projecte aprovat i la normativa en vigor a tal efecte (v. pàgina 11 de la Sentència de data 10-04-2006 dictada en el marc dels autes 01841/2003).*

És a dir, que tota la legalització de l'edifici i de la Comunitat de Propietaris constituïda conforme la LPH és un llarg camí i en qualsevol cas, no farà variar la situació actual (en la que s'ha produït el sinistre) i que configura la “terrassa” en qüestió com la coberta plana de l'edifici E (com es pot apreciar en les fotografies aportades amb la pericial de la part agent i no

desmentides pel perit de la companyia defenent que es limita a incorporar l'opinió del president de la comunitat) i que, a dia d'avui, per disposició de l'article 1 de la LPH és un element comú de l'edifici i, per tant, afecta als seus copropietaris. Per tant, si hi ha condemna, la Comunitat de Propietaris (encara que no estigui legalitzada com a tal, a efectes de la LPH) haurà de fer front com a condomini a la seva responsabilitat dominical, de la mateixa manera que afirma que, ja en determinades ocasions, ha hagut de fer petites intervencions en la coberta en qüestió per queixes de filtracions efectuades per altres copropietaris. A més disposa la Comunitat actual d'una pòlissa d'assegurança per a tot l'edifici, en la que per cert no hi figura ni el nom del prenedor ni de l'assegurat més enllà de la menció de l'edifici E.

Tercer.- En conclusió, el que s'executi en l'expedient EX-0184-1/2003 no ha d'afectar al dret a rescabalar-se dels perjudicis de la part perjudicada (actualment la companyia agent) i sense perjudici que pugui la Comunitat de Propietaris en el seu dia repetir contra els copropietaris individuals de la terrassa-coberta en la mesura que li afecti la manca de diligència en el manteniment de la terrassa-coberta. En conseqüència, el procediment s'ha de reprendre en la seva tramitació.

Quart.- L'èxit 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, ha pres la següent

DECISIÓ

ESTIMAR el recurs interposat per la representació processal de la companyia X contra l'Aute del Tribunal de Batlles de data 13 de març de 2019 que revoquem íntegrament i **disposem que prossegueixi el procediment**. No fem pronunciament sobre costes d'aquesta alçada.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

Així per aquesta nostra resolució, de la qual en serà tramés testimoni a la Batllia, per al seu coneixement i als efectes escaients, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-