

AUTE

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 27 de març de 2008

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 9 de maig del 2007 la representació processal de la "C.P.P.O." va formular demanda de cessació d'activitat prohibida contra la societat "C.S. SL", argumentant que la demandada era propietària d'un local comercial i d'un quarto traster dins de l'edifici "P.O." i que, per tal de tractar les aigües fecals provinents del local, va instal·lar en el seu traster un sistema de tractament passant diversos tubs pels elements comuns de la Comunitat i ocasionant molèsties, incomoditats, risc d'incendis, per la presència de gasos inflamables, i també higiènics o sanitaris als altres copropietaris. Atès que havia requerit a la demandada per tal que retirés aquesta instal·lació en el termini de tres mesos i que aquesta no ho havia fet, sol·licitava que es dictés Sentència condemnant a l'esmentada societat a cessar l'activitat de tractament d'aigües fecals, a retirar tota la instal·lació feta, reposant el quartet traster al seu estat anterior i retirant els tubs que passaven per espais comunitaris, i satisfent a més la totalitat de les costes del procediment.

II.- La representació processal de la societat "C.S. SL" va presentar un escrit en data 12 de juny el 2007 sol·licitant, amb caràcter previ i abans de contestar la demanda, que aquesta es notifiqués a la societat "C.M. SA" tenint-la com a part en el present procediment, atès

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

que tots els treballs realitzats per tal d'instal·lar les bombes de trituració d'aigües fecals i el separador de greixos objecte d'aquest litigi foren realitzats durant la construcció de l'edifici i autoritzats pel venedor i que el destí i l'ús del traster fou decidit igualment en la mateixa etapa amb el consentiment del promotor i venedor de les unitats immobiliàries adquirides per la seva mandant.

III.- Per escrit presentat en data 25 de juny del 2007 la representació processal de la "Comunitat de Propietaris de l'edifici P.O." es va oposar a la petició de l'adversa.

IV.- L'Hble. Tribunal de Batlles va dictar un Aute en data 18 de juliol del 2007 desestimant la petició de "litis denuntiatio" formulada per la representació processal de "C.S. SL" i assenyalant data per evacuar la contesta a la demanda, sense fer especial pronunciament respecte de les costes judicials.

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la societat "C.S. SL" en data 13 de novembre del 2007 i, pels arguments recollits en les seves conclusions, demana la seva revocació i que es doni lloc a la petició de "litis denuntiatio" formulada per la seva mandant.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- Com posa de relleu l'Aute d'aquesta Sala de 30 de setembre del 1999, la "litis denuntiatio" no és altra cosa que la notificació formal d'un procés pendent a un tercer per donar-li l'oportunitat d'intervenir-hi, notificació que és procedent en cas que la qüestió que els agents porten a litigi sigui comú al tercer, o tingui connexió amb la relació que vincula a les parts litigants.

En el cas present, per tal de defensar la necessitat de que sigui cridada al procediment la societat "C.M. SA", la demandada argumenta que aquesta societat va ser la promotora i venedora de l'immoble propietat de la Comunitat de Propietaris demandant i que va ser ella qui,

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

durant la fase de construcció de l'edifici, li va vendre el local destinat a bar i el quarto traster dels què és propietària, autoritzant la instal·lació d'un sistema de tractament d'aigües fecals al traster per tal de donar servei al bar, ja que el que estava inicialment previst era insuficient. Per aquesta raó, considera que, en cas que es donés lloc a la demanda, el local venut no podria servir per la finalitat per la què es va adquirir i seria procedent la resolució de la venda, de tal manera que la decisió que es prengui en el present procediment afecta a la venedora.

II.- Malgrat els arguments de la recurrent, si l'activitat de tractament de residus fecals, que pel sembla es porta a terme al quarto traster propietat de la societat demandada, comporta molèsties als altres copropietaris i risc d'incendi i de caràcter sanitari és evident que aquesta actuació és contrària als Estatuts de la Comunitat que s'adjunten amb la demanda, que de manera clara i concloent disposen en el seu article 13 que els copropietaris tenen especialment prohibit instal·lar a l'immoble motors, màquines, artefactes, objectes o substàncies que els sorolls, olors, o vibracions que produeixin pertorbin la tranquil·litat dels veïns, així com emmagatzemar substàncies tòxiques, explosives o inflamables. D'altra banda, d'acord amb l'article 8.2 de la llei 12/2004 de 30 de juny de Propietat Horitzontal, els propietaris o ocupants d'una unitat immobiliària no poden desenvolupar al seu interior, ni a la resta de l'immoble, activitats no permeses pels Estatuts, quan resultin perjudicials per a l'immoble, o quan siguin contràries a les disposicions generals sobre activitats il·lícites, perilloses, incòmodes o insalubres, de tal manera que, encara que el venedor i promotor hagués autoritzat aquesta actuació contrària als Estatuts i a la Llei, el President de la Comunitat podria instar l'acció de cessació a iniciativa pròpia o de qualsevol del propietaris, d'acord amb el que disposa l'article 9 LPH.

III.- Pel que fa a la ocupació d'elements comuns per tal de fer passar les canonades del sistema de tractament d'aigües fecals, tampoc seria suficient l'autorització del promotor de l'edifici per fer-ho, ja que, d'acord amb l'article 13 dels Estatuts de la Comunitat, els propietaris tenen especialment prohibit destinar els pisos, locals comercials, places d'aparcament i trasters a un altre ús que no sigui el previst en la divisió horitzontal de la finca, llevat d'autorització prèvia de

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

la Junta de Propietaris i l'article 8.1.3 LPH disposa que els propietaris o ocupants d'una unitat immobiliària poden utilitzar les coses comuns conforme al seu destí natural, de manera que no perjudiquin l'interès de la Comunitat, ni impedeixin la altres propietaris utilitzar-les segons el seu dret i el fet de passar uns tubs per elements comuns no suposa una utilització d'aquests espais d'acord amb el seu destí natural.

Per aquests motius, si el promotor va donar un permís que no podia donar, és a ell a qui s'ha de dirigir la demandada per tal d'exercitar les accions que estimi procedents i el fet que en aquest cas la societat demandada pogués demanar la nul·litat de la venda per no ser útil la cosa comprada per la finalitat per la qual es va adquirir no comporta la necessitat de cridar al venedor al present procediment, a diferència del que succeiria si hagués de respondre per evicció, perquè encara que acredités que va donar aquest permís això seria irrellevant per estimar o desestimar la demanda.

IV.- 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 societat "C.S. SL" contra l'Aute dictat per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 18 de juliol del 2007, que CONFIRMEM íntegrament, ordenant que prossegueixi el procediment i que s'assenyali la data de l'audiència per tal d'evacuar el tràmit de contesta a la demanda, imposant les costes d'aquest recurs 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.-