

SENTÈNCIA

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.- El Sr. N.L. i la companyia d'assegurances I. van presentar davant de l'Hble. Batllia demanda a tramitar pel procediment ordinari, contra la Comunitat de Propietaris de l'edifici G. i contra la companyia d'assegurances ASSEGURANCES E. SA, en la qual interessava que es dictés sentència, condemnant als demandats, de forma solidaria, a satisfer al Sr. N.L., la quantitat principal de 435.250 ptes, i a la companyia d'assegurances I., la quantitat de 33.950.-ptes, ambdues augmentades dels interessos legals a partir de la data de contesta a la demanda; i condemnant a la Comunitat de Propietaris a efectuar totes les reparacions que resultin determinades per un expert durant el tràmit probatori, per tal d'acondicionar correctament i impermeabilitzar d'una forma definitiva, la terrassa de l'edifici.

II.- La companyia ASSEGURANCES E. SA va plantejar l'excepció de manca de legitimació activa del Sr. N.L.,

per no ésser el mateix propietari del local, sinó arrendatari, i sobre el fons es va oposar a les pretensions dels demandants, atès que la pòlissa contractada per la Comunitat de Propietaris de l'edifici G. comporta exclusió de cobertura dels danys materials patits com a conseqüència del mal manteniment en general de l'edifici i especialment dels teulats.

III.- La Comunitat de Propietaris de l'edifici G. va contestar que no es podia pronunciar mentre que el seu pèrit no estatueixi sobre la causa de les filtracions i a l'enfons efectiu una valoració econòmica dels danys ocasionats en el sostre i parets de la botiga, i igualment que estatueixi sobre si es necessari efectuar obres de reparació.

IV.- Per sentència de data 29 de juny del 2007, l'Hble. Tribunal de Batlles, secció civil, estimant en part la demanda inicial, va : condemnar la Comunitat de Propietaris de l'edifici G. a pagar al Sr. N.L. la quantitat de 2.615.-€, i a I. SA la quantitat de 204,04.-€, incrementades ambdues, amb els interessos legals a partir del dia 11 de maig del 2001, així com a efectuar totes les reparacions necessàries per tal d'acondicionar correctament i impermeabilitzar d'una forma definitiva la terrassa del referit edifici en el termini màxim d'un mes a comptar de la data de fermesa de la sentència, transcorregut el qual la Batllia farà executar els treballs per compte de la Comunitat de Propietaris ; desestimar la demanda interposada contra la companyia ASSEGURANCES E. SA ; imposar el pagament de les costes processals a la Comunitat de Propietaris de l'edifici G..

V.- Contra aquesta resolució la Comunitat de Propietaris de l'edifici G. ha formulat recurs d'apel·lació.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN.

FONAMENTS DE DRET

I.- La part que recorre manifesta que no pot compartir les manifestacions realitzades pel Tribunal a

quo quan afirma que els danys soferts en el local arrendat pel demandant tenen com a única causa eficient de producció el defectuós manteniment de la terrassa de l'edifici, ja que de la prova practicada en autes se'n desprèn que les causes de les humitats i filtracions són tres: la manca de ventilació proporcional a l'humitat generada per la maquinària; la manca d'aïllament tèrmic del local; i la manca d'una correcta impermeabilització de la terrassa. Per tant el recurrent entén que pel que fa al cost de les obres de reparació de les humitats existents, la responsabilitat ha de ser compartida entre l'agent i la Comunitat de propietaris.

II.- Per contracte de data 28 d'octubre de 1993 el Sr. N.L. va arrendar un local radicat a l'edifici G. del PAS de la CASA, destinat a un negoci de tintoreria i bugaderia. Durant el mes de febrer del 2000 es van produir importants filtracions d'aigua a través d'una terrassa del referit edifici, just damunt del dit negoci, ocasionant danys a la botiga. En tràmit d'apel·lació, ni el sinistre ni els danys no son negats, sinó que la Comunitat de Propietaris de l'edifici G. només sol·licita que la responsabilitat dels danys i perjudicis soferts pel Sr. N.L., sigui compartida entre les parts. Per tant, la qüestió cabdal que s'ha de resoldre, és la de determinar la causa del sinistre.

III.- Segons l'informe del pèrit de la companyia d'assegurances I., les greus filtracions d'aigua que han danyat sostres, parets, roba, instal·lacions i maquinària de l'interior del negoci, són degudes a una greu manca de manteniment a la terrassa situada damunt del local sinistrat. En canvi, pel pèrit proposat per la Comunitat de Propietaris, les humitats en el sostre del local poden ser degudes a dues causes: per una part a la condensació de l'humitat que es genera en el negoci, a raó d'una manca de ventilació proporcional a l'humitat generada per la maquinària, i d'una manca d'aïllament tèrmic del local, i per altra part, a la filtració d'aigua des dels elements de coberta, els quals estan força malmesos a nivell exterior i no asseguren un bon desguàs de l'aigua de neu o pluja. El pèrit de la companyia ASSEGURANCES E. SA conclou que el sinistre va consistir en les filtracions d'aigua de pluja i/o acumulació de neu a través de les capes permeables i forjat de la terrassa, aigua que va causar danys en el fals sostre i paraments

verticals del local de tintoreria. Tots els informes pericials que consten en autes estableixen que la manca de manteniment de la terrassa que va originar una incorrecte impermeabilització de la mateixa va ésser la causa de les filtracions d'aigua que van ocasionar el sinistre. Ara bé, un dels tres experts afegeix que els danys també han pogut produir-se en raó d'una manca de ventilació i d'aïllament tèrmic del local.

IV.- Pel que fa a la manca d'aïllament tèrmic, el pèrit expressa que l'aïllament es limita a la part del fals sostre mitjançant plaques de guix i llana de roca, i que la llana de roca perd totes les seves propietats d'aïllament quan es mulla. Dit això, si la llana de roca es va mullar, no pot ser que per les filtracions procedint de la coberta, ja que estava protegida de la humitat generada per la condensació en el local per les plaques de guix; per tant no es pot imputar aquesta manca d'aïllament a la part agent. Respecte a la manca de ventilació, això no és més que un supòsit del pèrit que no ha procedit a cap verificació concreta. Ara bé, encara que en temporada d'hivern, la condensació en el local sigui més important a raó de les baixes temperatures es mes difícil evacuar l'humitat, l'humitat generada per aquesta condensació resulta limitada i no pot de cap manera ocasionar les tasques de tant transcendència que es poden contemplar en les fotografies adjuntes als informes pericials. En conseqüència, s'ha de considerar, d'acord amb el raonament de la sentència impugnada, que la causa substancial del sinistre fou la incorrecte impermeabilització de la terrassa, el que determina la confirmació de la resolució recorreguda.

V.- La desestimació del recurs imposa posar les costes judicials de segona instància a càrrec de la part recurrent, en virtut del principi de venciment.

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 de la Comunitat de Propietaris de l'edifici G.;

Confirmar la sentència de l'Hble. Tribunal de batlles, de data 29 de juny del 2007, en tots els seus extrems;

Condemnar a la Comunitat de Propietaris de l'edifici G. al pagament de les costes judicials de segona instància.

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.-