

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 23 d'octubre 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 2 d'octubre del 2006 la representació processal del Sr. X.S.S. va formular demanda contra la Sra. E.E.F., que havia estat la seva parella, sol·licitant que es dictés Sentència condemnant a la defenent a pagar al seu mandant la suma de 3.177,93 euros, que ell havia abonat per les despeses corrents de l'habitatge propietat del seu mandant i situat al conjunt residencial "Les Massanelles" de La Cortinada, a Ordino, però en el qual residia exclusivament la defenent, així com al pagament de les despeses futures que es poguessin generar per aquest concepte fins l'execució de la Sentència, més la de 1.000 euros diaris a partir del dia 21 de setembre del 2006 en concepte de clàusula penal establerta al conveni signat per ells per haver publicat un anunci de venda del citat pis per un preu inferior al pactat, ordenant que de manera immediata es procedís a la subhasta pública dels esmentats immobles, repartint el romanent net emergent de la venda a raó del 50% per cada un d'els litigants, d'acord amb el conveni que van signar, i imposant a la defenent les costes del procediment.

II.- La representació processal de la Sra. E.E.F. va contestar a la demanda en data 14 de novembre del 2006, reconeixent deure en concepte de despeses de l'habitatge propietat del Sr. X.S.S., però que ocupava en aquell moment ella sola, la suma de 289,10 euros, que dipositava

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

en aquell acte, manifestant que el preu al que havien pactat que vendrien el pis el van haver de rebaixar de comú acord perquè no trobaven comprador i que ella mai havia obstaculitzat aquesta venda. Per aquestes raons, sol·licitava que es desestimés íntegrament la demanda i que li fossin imposades les costes a la part agent.

III.- Les parts van presentar oportunament els seus escrits de rèplica i dúplica i posteriorment de conclusions reiterant els seus arguments i oposant-se als de l'adversa.

IV.- L'Hble. Tribunal de Batlles va dictar Sentència en data 11 de març del 2008 estimant parcialment la demanda i condemnant a la Sra. E.E.F. a pagar al Sr. X.S.S. l'import de 2.537,25 euros, com usuària i copropietària de l'immoble radicat al conjunt residencial de "Les Massanelles" de la Cortinada (Ordino), més els interessos legals corresponents d'aquesta suma, així com l'import de les despeses d'electricitat i de telèfon, més la meitat de les corresponents de la comunitat de propietaris, la meitat també de les de l'assegurança i de les taxes comunals relatives a les unitats immobiliàries que constituïren el domicili de la parella que anessin venent fins al període d'execució de Sentència.

V.- Contra la Sentència d'instància formula recurs d'apel·lació la representació processal de la Sra. E.E.F. i, pels arguments recollits a les seves conclusions, demana la seva revocació, entenent que algunes de les sumes que se la condemna a pagar ja les ha satisfet, i, pel que fa a les despeses de comunitat i les de taxes comunals, considerant que no n'ha de pagar el 50%, ja que ella no és copropietària de l'immoble. Per aquesta raó, sol·licita que es redueixi la condemna que se li imposa a 269,68 euros, que ja ha dipositat a l'Hble. Batllia, i que es condemni a l'agent al pagament de les costes del procediment fins la total execució de la Sentència.

VI.- Contra la mateixa resolució formula igualment recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. X.S.S. i, pels arguments recollits a les seves conclusions, demana la seva revocació en el sentit de condemnar a la Sra. E.E.F. al pagament de totes les despeses comunitàries de l'immoble, propietat del seu mandant i ocupat per la defenent, a partir de la data del conveni signat per les parts i fins l'execució de la Sentència, més l'increment procedent de la suma de 600

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

euros mensuals que van pactar per la ocupació de l'immoble, més la meitat de la quota del préstec que va servir per comprar una segona plaça d'aparcament, més l'import de la clàusula penal pactada, imposant a l'adversa les costes del procediment.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- El recurs formulat per la Sra. E.E.F. es fonamenta en la tesi que les sumes que la Sentència d'instància l'obliga a pagar en concepte de despeses de la comunitat de propietaris i de taxes comunals han de ser suportades pel propietari de l'immoble i que ella no és copropietària de l'habitatge situat al conjunt residencial "Les Massanelles" radicat a la Cortinada, Ordino, en el què havia viscut en parella amb el Sr. X.S.S. des de l'any 2003 fins la seva separació, ni de la plaça d'aparcament situada al mateix immoble, ni del traster de l'edifici. En contra d'aquesta versió, la Sentència que es recorre estima que, malgrat l'agent també ho nega, la titularitat exclusiva del Sr. X.S.S. sobre els esmentats immobles és merament formal, mentre que en realitat en són propietaris tant ell com al Sra. E.E.F., malgrat els dos ho neguen, i ho fonamenta en el fet que les dues parts són corresponsables de la devolució del préstec amb garantia hipotecària contractat per adquirir el pis, el traster i una de les places de garatge de l'immoble i en que pactaren que en el moment de vendre aquests immobles l'import obtingut es repartiria a parts iguals entre tots dos.

Els arguments que porten a la Sentència d'instància a entendre que els litigants són copropietaris dels immobles objecte d'aquest litigi no es poden admetre. A l'escriptura de compravenda de les citades unitats immobiliàries que es recull al foli 19 de les actuacions, i que va ser atorgada el dia 17 d'abril del 2003, consta com a únic adquirent el Sr. X.S.S. i al conveni signat entre les parts en data 25 d'octubre del 2005 es manifesta que, mentre no es venguin les citades unitats immobiliàries, el Sr. X.S.S. continuarà pagant l'import de les corresponents amortitzacions mensuals relatives al préstec hipotecari amb un import aproximat de 960 euros mensuals, afirmació que més aviat sembla indicar que les havia pagat també abans.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

II.- És cert que la Sra. E.E.F. afirma que els citats immobles, com a mínim en un primer moment, van ser adquirits amb diners de tots dos, malgrat constaven a nom d'ell, ja que com a portuguesa necessitava un permís del M.I. Govern del què no disposaven en aquell moment, fet que explicaria que es pactés que en el moment de la venda es repartiria el seu import entre tots dos, ja que com afirma la Sra. E.E.F. s'havia adquirit amb l'esforç comú. Però aquest fet no significa, com s'afirma a la Sentència recorreguda, que es pugui considerar que els dos membres de la parella són propietaris dels immobles, perquè, malgrat l'haguessin pagat tots dos en tot o en part, al nostre ordenament preval la titularitat formal sobre la subrogació real, tant quan adquireix un bé una parella casada, com quan ho fa una parella estable, com quan els adquirents no estan lligats per vincles de cap tipus, sense perjudici de que quan existeixen llaços afectius entre les parts es pugui presumir, excepte prova en contrari, que els diners li van ser donats a l'adquirent de l'immoble, mentre que en altres supòsits el que cal presumir és l'existència d'un préstec que caldrà retornar.

Tampoc es pot afirmar que amb el pacte de que en el moment de la venda el preu obtingut es repartiria entre tots dos el Sr. X.S.S. hagués donat a la Sra. E.E.F. la propietat de la meitat del pis, ja que la donació no es presumeix i cal que es pacti expressament respectant uns certs requisits de forma quan es pretén donar béns immobles, com posa de relleu la Sentència d'aquesta Sala de 25 de maig del 1994. En realitat, el que es va pactar en aquell moment va ser la devolució a la Sra. E.E.F. de les quantitats que directe o indirectament havia invertit en la compra d'un pis que va quedar en propietat de la seva parella mitjançant la seva participació en el preu que s'obtingué per ell, destruint precisament per aquesta raó la possible presumpció de donació dels diners.

Per aquest motiu, cal estimar el primer dels motius al·legats en les seves conclusions per la representació processal de la Sra. E.E.F., encara que el seu deute no quedi fixat en la suma que ella sol·licita, considerant que no li correspon pagar a ella les despeses que ha de suportar el propietari de l'immoble, que és al Sr. X.S.S., com ara les generades pel sosteniment adequat de l'immoble, en virtut del que disposa l'article 13 de la Llei 12/2004 de Propietat Horitzontal, reduint per tant la condemna que la Sentència d'instància imposa a la recurrent en 1.975 euros, import de la meitat de les

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

despeses comunitàries pagades per l'agent, més la de 47,61 euros per la meitat de les taxes comunals, sense que això suposi un enriquiment injust per la recurrent que, a canvi de continuar habitant el pis fins que no fos venut, es comprometia a pagar al seu propietari la suma de 600 euros mensuals, sense que es pactés que les despeses de comunitat les assumiria ella.

III.- Com a segon motiu de greuge contra la Sentència d'instància argumenta la Sra. E.E.F. que, atesa la temeritat de la part agent, se li han d'imposar a ella les costes del procediment. No obstant, malgrat és cert que el Sr. X.S.S. reclamava una quantitat superior a la què finalment li ha estat concedida, també ho és que la recurrent sols ha dipositat les quantitats que reconeix que devia una vegada se li van reclamar judicialment, raó per la qual cal confirmar la manca d'imposició de les costes de la instància que decideix la Sentència recorreguda.

IV.- En estimar-se el recurs no procedeix fer especial pronunciament sobre les costes per ell generades de conformitat amb el que disposa el capítol X de la Novel·la 82.

V.- La representació processal del Sr. X.S.S. s'alça contra la decisió de la Sentència d'instància argumentant que, malgrat entén que la titularitat de l'immoble és exclusivament seva, perquè ell el va adquirir i el va pagar, les despeses de la comunitat han d'anar a càrrec de la Sra. E.E.F., ja que és ella qui ha gaudit del mateix durant el temps que aquestes s'han generat. Malgrat això, abonant l'esmentada Sra. la quantitat de 600 euros mensuals per residir temporalment a l'habitatge s'ha de considerar que aquestes despeses, a manca de pacte en contrari, les ha de pagar el propietari en virtut del que disposa l'article 13 de la Llei de Propietat Horitzontal.

VI.- El recurrent sol·licita igualment que la defenent sigui condemnada a pagar des del moment de signatura del conveni fins l'actualitat no sols els 600 euros mensuals que es van pactar, sinó l'increment d'aquesta quantitat que es correspongui tant a l'augment dels interessos de la hipoteca del préstec obtingut per comprar el pis que ell ha de suportar, com al del lloguer que es veu obligat a pagar per la seva actual residència. Els arguments del recurrent estan absolutament fora de

lloc i no poden ser atesos. En el conveni signat entre les parts no es fixa cap termini per tal de vendre el pis i donar per finalitzada la seva ocupació per la defenent, ni tampoc el recurrent ha acreditat que la Sra. E.E.F. s'hagi negat a vendre'l pel preu pactat, ni tampoc s'estableix en el citat conveni cap previsió d'augment de la quantitat pactada per la ocupació temporal de l'habitatge per part de la Sra. E.E.F., raó per la qual no és possible en aquest moment sol·licitar un augment de la suma a pagar que, a més a més, en cap moment es sol·licitava a la demanda.

VII.- Pel que fa a la quota del préstec que va ser precis per adquirir una segona plaça d'aparcament a l'immoble, argumenta el recurrent que hi havia un acord verbal entre les parts per tal que la devolució del mateix fos pagada per tots dos, atès que aquesta plaça anava destinada a l'ús exclusiu de la Sra. E.E.F., però, com posa de relleu la Sentència d'instància, en cap moment s'ha provat aquest pacte, que la defenent nega, i si la plaça en qüestió consta a nom del recurrent és ell qui n'ha de pagar el preu, considerant que si va consentir que la defenent la utilitzés en exclusiva va ser dins d'una relació de parella que comporta una presumpció d'afecte i col·laboració.

VIII.- S'oposa igualment el recurrent a la manca d'aplicació de la clàusula penal que es va pactar en el epígraf tercer del conveni subscrit entre les parts pel cas que qualsevol d'elles dificultés, impedís o frustrés de qualsevol forma la efectivitat de les estipulacions del precedent epígraf. No obstant, el que aquest epígraf recull és la obligació de la Sra. E.E.F. de deixar lliures, vagues i expedites les unitats immobiliàries de constant referència a la disposició de la part promitent compradora, compradora, o projectada compradora en el termini màxim de 30 dies naturals a partir d'aquell en el qual tingués coneixement de l'existència d'una oferta de compra d'aquelles unitats immobiliàries que complís els requisits de preu pactats, mentre el que acredita l'agent per exigir que s'executi la clàusula penal és que, presumiblement, la Sra. E.E.F. va ordenar la publicació d'un anunci de venda de l'immoble a un preu inferior al pactat, actuació que, en tot cas, no té res a veure amb la que podia permetre exigir l'aplicació de la clàusula penal. Per tant, procedeix refusar aquest motiu del recurs, amb independència de qui va encarregar l'elaboració d'un informe sobre el valor del preu del pis

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

i de si el recurrent coneixia o no aquest informe, ja que aquests fets són irrellevants als efectes d'exigir l'aplicació de la clàusula penal.

IX.- En desestimar-se el recurs procedeix imposar les costes del mateix al 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

ESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la Sra. E.E.F. contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 11 de març del 2008, que REVOQUEM PARCIALMENT restant de la suma a la què es condemna a la Sra. E.E.F. la de 2.022.75 euros, quedant per tant fixada en 514 euros, així com l'import de les despeses d'electricitat, de telèfon, la meitat de les d'assegurances relatives a les unitats immobiliàries que constituïren el domicili de la parella radicat al conjunt residencial "Les Massanelles" de la Cortinada (Ordino) que vagin venent fins el moment d'execució d'aquesta Sentència i siguin assumides pel Sr. X.S.S., CONFIRMANT en tots els demés punts la Sentència recorreguda i sense fer especial pronunciament respecte de les costes d'aquesta alçada.

DESESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal del Sr. X.S.S. contra la mateixa resolució, imposant les costes d'aquesta alçada al 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.-