

TSJC-275/06

AUTE

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 30 de març 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.- La Comunitat de Propietaris de l'Edifici B.S. Bloc A, ha acordat per Assemblea General Extraordinària de data 22 d'agost del 2006, procedir a efectuar diversos treballs de ventilació a les cuines de tots els apartaments de la residència. Com es imperatiu poder accedir a tots els pisos per poder col·laborar amb els industrials i efectuar dits treballs, la Comunitat de Propietaris de l'Edifici B.S. Bloc A sol·licita, que s'autoritzi a l'Administrador de la Comunitat de Propietaris a accedir a l'interior de la vivenda propietat dels desconeguts hereus del Sr. Clement B. a fi i efecte de poder procedir als treballs de ventilació de les cuines de l'edifici.

II.- Per Aute del dia 25 d'octubre del 2006, l'Hble. Batlle va decidir no donar lloc a les pretensions adduïdes per la Comunitat de Propietaris de l'Edifici B.S. Bloc A per escrit de data 17 d'octubre del 2006.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

V.- Contra aquesta resolució la Comunitat de Propietaris de l'Edifici B.S. Bloc A ha interposat 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 es tracta de pretendre una acte de disposició sinó simplement de permetre a la comunitat de complir amb la seva obligació de conservar l'immoble, exigida per l'article 10.3 de la Llei de 30 de juny del 2004, de propietat horitzontal; que no s'ha pogut conèixer la identitat del o dels propietaris de l'apartament, concretament dels ignorats hereus del Sr. Clement B..

II.- El present litigi s'inscriu en el marc del procediment d'execució d'una sentència que va condemnar els ignorats hereus del Sr. Clement B. a pagar les despeses comunitàries relatives a una unitat immobiliària de l'edifici B.S. Bloc A de Les ESCALDES-ENGORDANY. Els ignorats hereus del Sr. Clement B. no s'han pogut identificar, i per tant la Comunitat de Propietaris de l'Edifici B.S. Bloc A, va sol·licitar l'execució forçosa de la resolució esmentada, o subsidiàriament, mesures permetent de liquidar el deute. Per Aute de data 25 de gener del 2007 aquest Tribunal Superior, revocant la decisió del Hble. Batlle de data 13 de setembre del 2006, va autoritzar procedir a la venda per pública subhasta de la referida unitat immobiliària.

III.- L'article 10.3 de la Llei de Propietat Horitzontal estipula que la Comunitat de propietaris queda obligada a efectuar les obres de manteniment i conservació imprescindibles per dotar l'immoble de les condicions d'habitabilitat adequades; i l'article 11 de la mateixa llei afegeix que tot propietari ha de consentir que es realitzin en la seva unitat immobiliària, les obres o reparacions que exigeix el servei de l'immoble; als efectes d'aquest article, el propietari està obligat a permetre l'entrada a la seva unitat immobiliària, en la seva presència o la d'algun agent de l'Autoritat o persona jurada.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

IV.- En el present cas, no es que el propietari de l'unitat immobiliària s'oposi a la realització de les obres decidides per l'Assemblea General dels Propietaris de l'edifici, sinó que el mateix, es desconeix. Ara bé, una vegada la venda del pis esmentat en pública subhasta, realitzada, d'acord amb l'Aute d'aquest Tribunal de data 25 de gener del 2007, es podrà conèixer el propietari i doncs demanar-li de permetre l'accés al pis per tal de realitzar les obres escaients. A més a més, perquè s'autoritzi un tercer a entrar en un pis sense la presència o el consentiment del propietari, ha de tractar-se d'una causa imprescindible i urgent. En cas d'autes, la Comunitat de Propietaris de l'Edifici B.S. Bloc A no estableix que les obres acordades, siguin urgents i absolutament necessàries al manteniment i/o a la conservació de les condicions d'habitabilitat de l'immoble.

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 B.S. Bloc A;

Confirmar l'Aute del Hble. Batlle de data 25 d'octubre del 2006.

Condemnar a la Comunitat de Propietaris de l'Edifici B.S. Bloc A, al pagament de les costes processals 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.-