

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 26 d'abril del 2017.

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del M I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY i els Magistrats M.I. Sr. Vincent ANIÈRE i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Per escrit enregistrat en data 9-10-2013 la representació processal del Sr. J.G.D., va interposar demanda declarativa de propietat sobre els metres quadrats que s'han ampliat de subsòl i exercici de l'acció reivindicatòria a fi i efecte que el seu patrocinat pugui recuperar la possessió del domini útil dels espais i locals situats a la planta baixa i soterrani de l'Edifici del Carrer C. número x. del Pas de la Casa, contra el Sr. J.R.G.V. Sol·licitant, es condemni al defenent a executar les actuacions necessàries per restituir al seu mandant, la possessió dels béns immobles de la seva titularitat de la que s'ha vist privat i imposar al defenent que s'abstingui de

realitzar qualsevol altre pertorbació del dret de domini útil del seu patrocinat; en qualsevol cas, condemnant al defenent al pagament de la totalitat de les costes judicials d'aquest plet.

II.- Per escrit enregistrat en data 6-12-2013 i de manera prèvia a contestar la demanda, la representació processal del Sr. J.R.G.V., formulà crida en garantia del Sr. F.B.S. i la seva esposa Sra. C.M.J.M., havent estat aquesta resolta satisfactòriament per aute dictat el 18-12-2013.

Per escrit enregistrat en data 5-2-2014 i de manera prèvia a contestar la demanda, la representació processal dels Srs. F.B.S. i C.M.J.M., formulà crida en garantia del Sr. C.C.B., havent estat també aquesta resolta satisfactòriament per aute dictat el 26-2-2014.

III.- Per escrit enregistrat en data 21-5-2014 la representació processal del Sr. J.R.G.V., contestà a la demanda, formulant excepció de prescripció extintiva de l'acció declarativa i reivindicatòria exercitades de contrari i això per usucapió segons argumenta en el present escrit d'al·legacions al qual es fa remissió expressa als efectes oportuns. Entenia també que ambdues accions no poden debatre's en el mateix procediment declaratiu, i pel que fa al fons de la demanda insistia en la improcedència de les accions declarativa de domini i reivindicatòria plantejades per l'instant d'aquest plet, demanant després d'invocar els fonaments de dret aplicables es dicti sentència desestimant íntegrament la demanda, en primer terme en haver de prosperar la prescripció de l'acció declarativa i reivindicatòria per usucapió consumada de l'usatge omnes causae, o subsidiàriament en procedir l'excepció d'improcedència d'acumulació de les accions al·ludides, i més subsidiàriament oposant-se enèrgicament a aquestes, interessant en tots els casos es condemni a l'adversa a satisfer les costes processals causades a aquesta part, incloent-hi els honoraris d'advocat i procurador.

Per escrit enregistrat aquell mateix dia la representació processal dels consorts Srs. F.B.S. i C.M.J.M., cridats en garantia pel defenent Sr. J.R.G.V., va contestar a la demanda amb oposició enèrgica a aquesta segons relat contingut en el present escrit d'al·legacions al qual es fa remissió expressa als efectes oportuns. I després d'invocar els fonaments de dret aplicables, demana es dicti sentència en el sentit evidenciat i defensat al llarg del present escrit d'al·legacions, amb imposició de les costes processals d'aquesta instància segons articula.

En aquella mateixa audiència fou declarada la rebel·lia processal dels ignorats hereus del Sr. C.C.B., cridat en garantia.

En dates 25-6-2014 i 3-9-2014 s'evacuaren respectivament els tràmits de rèplica i dúplica, procedint després a la proposició i pràctica de la prova amb el resultat que obra a les actuacions. Havent formulat els litigants compareguts escrits de conclusions.

IV.- L'Hble. Tribunal de Batlles va dictar Sentència en data 3-2-2016 i va decidir: *“que desestimant íntegrament la demanda principal interposada pel Sr. J.G.D. contra el Sr. J.R.G.V. així com contra els cridats en garantia, és a dir els consorts Srs. F.B.S. i C.M.J.M. així com els ignorats hereus del Sr. C.C.B., ha d'absoldre i absol lliurement als darrers de tots els pediments efectuats de contrari, amb imposició de les costes processals segons s'ha articulat en el II.- Considerant.”*

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. J.G.D. i, en virtut dels arguments que exposa en el seu escrit de conclusions de data 20-10-2016, demana que es dicti resolució estimant el present recurs, revocant íntegrament la Sentència de 3-2-2016, estimant la demanda presentada per aquesta part i imposant a la

part defenent i als cridats en garantia les costes processals de la primera i de segona instància, incloent honoraris d'advocat i de procurador.

Altrament, la representació processal del Sr. J.R.G.V., en el seu escrit de contesta a les conclusions de data 11-11-2016, va sol·licitar que es dicti Sentència confirmant en tots els seus extrems la Sentència dictada pel Tribunal de Batlles en data 17.05-2016, així com condemnant a l'adversa a satisfer les costes processals de la present instància, inclosos honoraris d'advocat i de procurador.

En la mateixa data, la representació processal dels consorts Srs. F.B.S. i C.M.J.M., va presentar escrit de contesta a les conclusions, segons el qual demanava que es dicti Sentència per la qual es desestimi el recurs d'apel·lació interposat pel Sr. J.G.D. i es confirmi la sentència d'instància, imposant a l'apel·lant les costes processals d'aquesta instància, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador a acreditar en període d'execució de sentència.

Els ignorats hereus del Sr. C.C.B. no van comparèixer ni van presentar cap escrit, malgrat haver estat degudament citats per Edicte d'aquesta Sala del 25-10-2016.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY.

FONAMENTS DE DRET

I.- El recurs interposat per la part agent es fonamenta en els següents motius d'impugnació. Entén, en primer terme, que la sentència ferma de 13-03-1997 recull que per contracte privat de 19-02-1979 el Sr. C.C.B. va vendre a la Sra. D. una parcel·lació cúbica que es troba a la planta baixa i al soterrani de l'edifici i que el 31-05-1979 l'Hble. Comú d'Encamp va constituir un cens emfitèutic a favor de la Sra. D., a la vegada que es recull que per escriptura de 26-01-1984 es va vendre als consorts P. i R. el domini útil dels dos locals que es trobaven en aquesta parcel·lació cúbica i el 23-02-1984 l'Hble. Comú va constituir a favor d'aquests darrers un cens emfitèutic sobre els locals adquirits.

D'aquí s'extreu que la Sra. D. havia adquirit una parcel·lació cúbica formada per tota la planta baixa i el soterrani de l'edifici i que ho va vendre als consorts P. i R.

Per això, entén que és fals que, com entén provat la sentència, la Sra. D. només hagués adquirit els 4 locals comercials de la planta baixa i els 4 trasters del subsòl. I és fals perquè s'omet qualsevol referència a la sentència de 13-03-1997; per quant els plànols i en el compromís de venda es diu que el Sr. C.C.B. ven a la Sra. D. la totalitat de la superfície de la galeria comercial (planta baixa) i de la discoteca (subsòl); els wc no són espais comunitaris de tot l'edifici sinó que són d'ús comú a la totalitat dels locals de la planta baixa; en els censos emfitèutics resta clar quins són els dominis útils de cadascú i, a més perquè resulta ser fals que l'hotel disposés d'un espai a la planta baixa o al subsòl per a guardar els esquís.

En segon terme, respecte de l'ampliació del subsòl, la sentència no ho considera acreditat. L'ampliació ressurt dels plànols aportats com a núm. 3 per la recurrent, alhora que l'increment de superfície realitzada pel Sr. J.R.G.V. es reflecteix en els contractes de cens emfitèutic, ja que les plantes 1^a a 5^a titularitat del Sr. C.C.B. sumaven 600 m² i en la parcel·lació cúbica del Sr. F.B.S. s'afirma que són 875 m², de forma que existeixen metres suplementaris que resulten de la construcció a la planta subsòl.

En darrer terme, en relació a la possessió resta reconegut que el Sr. J.G.D. solament té la possessió dels locals comercials B i C i dels trasters 3 i 5 i que la resta d'espai esdevé posseït pel Sr. J.R.G.V., que va més enllà del que li pertoca.

II.- L'anàlisi del primer greuge comporta efectuar les següents consideracions. La part agent exercita cumulativament l'acció declarativa de domini i l'acció reivindicatòria i, en aquest sentit, demana que es declari la titularitat del Sr. J.G.D. del domini útil dels metres quadrats de soterrani de l'edifici referit que han estat ampliat i el retorn de la possessió de tot el soterrani (inclosos lavabos), excepte el celler, i de la galeria de la planta baixa.

Pel que es refereix a la sentència de 13-03-1997 del Tribunal Superior i a l'eficàcia de cosa jutjada que se li pretén atribuir, esdevé necessari posar en relleu que resulta absolutament necessari per tal que els pronunciaments de l'anterior sentència vinculin al tribunal ulterior que concorri la triple identitat de parts, objecte i causa petendi. Si s'efectua l'anterior anàlisi es pot observar com el litigi que va donar lloc a la sentència de 13-03-1997 té per objecte una demanda de rescissió per lesió entre la part venedora (Sra. M.) i els compradors (Srs. C. i M.) i la causa petendi es recolza en el contracte de compravenda, efectuat en document privat l'any 1964. En canvi, el present procés té per objecte una demanda declarativa de domini i reivindicatòria

entre el Sr. J.G.D. i el Sr. J.R.G.V., que es justifica en l'adquisició del domini d'una parcel·lació cúbica per la Sra. D. l'any 1979 al primigeni propietari de l'immoble.

Aquesta consideració anterior ja hauria de provocar que decaigui l'eficàcia de cosa jutjada que es pretén atribuir a la sentència de 13-03-1997, però és que a més les asseveracions de la referida sentència no avalen la tesi de la part agent, segons la qual hauria adquirit la totalitat de la planta baixa i soterrani de l'edifici on es troba bastit l'Hotel X. En efecte, de la lectura de la sentència, en el seu fonament de dret primer, ressort que l'any 1979 el Sr. C.C.B. va vendre a la Sra. D. una parcel·lació cúbica que es troba a la planta baixa i a la planta soterrani. Però com es pot apreciar l'afirmació que l'objecte de la venda era una parcel·lació cúbica ubicada a la planta baixa i soterrani no equival a que la parcel·lació cúbica fos de la totalitat de la planta baixa i soterrani.

En segon terme, sosté que dels plànols i del compromís de venda resta clar que el Sr. C.C.B. va vendre tota la planta baixa i soterrani, que els wc són comuns als locals i no a l'hotel i que dels censos emfitèutics queda clar el domini de cada part, alhora que és fals que l'hotel tingués un espai a la planta baixa o al subsòl per a guardar els esquís.

De l'estudi dels plànols que s'incorporen a la demanda com a documents 3 i 4 no s'assoleixen les conclusions interessades per la part agent. Així, en el plànol del subsòl apareixen grafiats quatre locals i altres estances com els wc comuns o la maquinària general de l'immoble i en el plànol de la planta baixa, al marge dels 4 locals, existeixen els wc i les escales d'accés a l'hotel. Si aquests plànols els posem en relació amb el document de 19-02-1979 ressort que el Sr. C.C.B. va cedir els murs dels locals comercials i van pactar que la planta baixa es dividiria en quatre locals segons els plànols signats pe les dues parts. Així mateix, van establir que el

subsòl es dividiria en quatre divisions per a servir com a magatzems dels locals comercials. I de l'esmentat document s'extreu també un altre element important que acredita que no es va cedir la totalitat de la planta baixa i del subsòl: el Sr. C.C.B. es compromet a mantenir, de manera definitiva, un dret de pas per la nova entrada de l'hotel, de mode que els quatre ocupants dels locals puguin accedir als magatzems del subsòl. Resta clar que si aquest espai d'accés fos propietat de la Sra. D. esdevindria inútil la constitució d'un dret de pas per accedir als locals i magatzems, atès que es tractaria d'una servitud sobre cosa pròpia que no li reportaria cap interès.

I tampoc abona la tesi de la part agent la lectura del document de cens emfitèutic de 31-05-1979. En efecte, mentre en el document privat de venda de 19-02-1979 es diu que la planta baixa té una superfície de 175 m², en el contracte de cens emfitèutic es determina que la parcel·lació cúbica de l'agent per la planta baixa és de 140 m² i de 60 m² pel subsòl, de forma que existien altres espais al marge dels locals comercials que no foren objecte de l'alienació per part del Sr. C.C.B. En aquest sentit, la suma dels quatre locals comercials de la planta baixa ascendeix a 138 m², que s'adequa amb els 140 m² del contracte de cens i que deixa fora d'aquest espai venut, els wc i les escales d'accés. I pel que fa al subsòl, dels plànols dels magatzems s'aprecia que la suma de les seves superfícies ja supera els 60 m² a que fa referència el contracte de cens emfitèutic (en concret 67 m²), la qual cosa significa que no s'incloïa a l'espai venut altres espais com els wc o el local de la maquinària general de l'edifici o les escales d'accés.

Les anteriors consideracions signifiquen que aquest motiu o greuge de recurs també ha de decaure.

III.- Pel que fa a l'ampliació del subsòl, la sentència no ho considera acreditat. L'ampliació ressurt dels plànols aportats com a núm. 3 per la recurrent, alhora que l'increment de superfície realitzada pel Sr. J.R.G.V. es

reflecteix en els contractes de cens emfitèutic, ja que les plantes 1^a a 5^a titularitat del Sr. C.C.B. sumaven 600 m² i en la parcel·lació cúbica del Sr. F.B.S. s'afirma que són 875 m², de forma que existeixen metres suplementaris que resulten de la construcció a la planta subsòl.

En darrer terme, en relació a la possessió resta reconegut que el Sr. J.G.D. solament té la possessió dels locals comercials B i C i dels trasters 3 i 5 i que la resta d'espai esdevé posseït pel Sr. J.R.G.V., que va més enllà del que li pertoca.

La primera prova d'ampliació de la planta subsòl que refereix la part recurrent consisteix en que el plànol aportat pel Sr. J.R.G.V. esdevé diferent del plànol, adjuntat com a document núm. 3. Si bé es pot constatar que els espais de la planta subsòl han estat objecte d'una modificació efectuada pel Sr. F.B.S., el cert és que la part agent no va adquirir la totalitat de la planta subsòl, sinó solament els quatre magatzems que en aquell moment tenien una superfície d'uns 60 m². Aquest extrem es corrobora no solament pel contracte de cens emfitèutic al qual ja hem fet esment anteriorment, sinó també pel fet que quan la pròpia Sra. D. en l'escriptura pública de 26-01-1984 exposa que és titular del domini útil d'una parcel·lació cúbica composta per la planta baixa i soterrani d'uns 200 m² i que aquesta parcel·lació cúbica ha estat subdividida en quatre locals comercials a la planta baixa i quatre annexos tancats i independents.

I si a l'anterior extrem, afegim que el Sr. J.R.G.V., segons resulta del seu títol d'adquisició (contracte de compravenda de 12-04-1999), adquiria a la planta soterrània un local tècnic, un celler, un local de calderes i un dipòsit de gasoil. Segons la inspecció ocular (folis 309 i ss) apareixen les tres estances, relatives a quadres de llums, guardaesquís i dipòsits d'aigua i caldera, que segons afirma el Sr. J.R.G.V. i els anteriors propietaris Srs. F.B.S. i C.M.J.M. ja havien estat adquirits aquests tres recintes des de l'any

1982, però que la configuració ha estat modificada, a més dels quatre locals que constaven al plànol 3, però amb canvis derivats de la seva agregació i modificacions, el greuge que ha hagut una ampliació del subsòl i que li pertany a l'agent per quant fou adquirent de tot el subsòl no pot prosperar i ha de ser desestimat.

I, en darrer terme, quant a que només posseeix la part agent dos locals comercials i dos trasters, de forma que el demandat posseiria indegudament els altres espais, s'ha d'indicar que el requisit de la possessió contrària o il·lícita esdevé un dels requisits essencials pel triomf de l'acció reivindicatòria. No obstant, com que en el present cas no ha restat acreditada la titularitat de la part agent sobre els espais que són objecte de l'acció declarativa de domini i de la reivindicatòria acumulada, les accions han de decaure necessàriament, sense que sigui necessari l'estudi de la possessió contrària de la part defenent, tota vegada que no provat el domini dels espais que posseeix la defenent decauen les dues accions interposades.

IV.- La desestimació del recurs interposat per la part agent contra la sentència d'instància justifica la imposició de les costes processals d'aquesta alçada (arg. 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 interposat per la representació processal del Sr. J.G.D. contra la sentència, de data 3-02-2016, dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles i confirmem íntegrament la seva part decisòria. Procedeix imposar a la part recurrent les costes derivades d'aquesta alçada.

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.-