
[2025-25-RE](#)

Causa 2025-25-RE

(Comunitat de propietaris de l'edif. l'Estany Blau c/ Cia. Andorrana d'Assegurances, SA i d'altres)

Número de registre 184-2025. Recurs d'empara

Aute del 19 de maig del 2025

BOPA núm. 64, del 28 de maig del 2025

En nom del Poble Andorrà;

El Tribunal Constitucional;

Atès l'escrit presentat i registrat al Tribunal Constitucional, l'1 d'abril del 2025, per la representació processal de la comunitat de propietaris de l'edifici l'Estany Blau, mitjançant el qual interposa un recurs d'empara contra la sentència de l'11 de març del 2025, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració del dret a la jurisdicció, en els vessants dels drets a un procés degut, a obtenir una decisió fonamentada en Dret i a la defensa, reconeguts a l'article 10 de la Constitució, i, atès que demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració dels drets esmentats, que anul·li la resolució impugnada i que restableixi la part recurrent en la integritat del seu dret, requerint a la Sala Civil que dicti una altra sentència amb esmena dels drets vulnerats. Així mateix, demana que es declari la suspensió dels efectes de la sentència impugnada;

Vista la Constitució, especialment els articles 10, 41.2, 98 c) i 102;

Vista la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, especialment el títol IV, capítols primer i sisè;

Escollat l'informe del magistrat ponent, Sr. Jean-Yves Caullet;

1. Antecedents processals davant les jurisdiccions ordinàries

1.1. El 26 de març del 2019, la Companyia Andorrana d'Assegurances, SA va presentar una demanda contra la comunitat de propietaris de l'edifici l'Estany Blau, en què demanava, entre d'altres, que es declarés que la totalitat d'una finca que delimitava de manera concreta, era de la seva propietat i que aquesta estava lliure de qualsevol càrrega, gravamen o servitud.

1.2. Després d'una crida en garantia, d'una demanda d'intervenció voluntària i de la demanda reconvençional de la comunitat de propietaris, el 27 de maig del 2024, la Secció Civil 2 de la Batllia va dictar una sentència mitjançant la qual decidia, substancialment, estimar parcialment la demanda de la Companyia Andorrana d'Assegurances, SA i declarar que la totalitat de la finca era de la seva propietat; no obstant això, també estimava parcialment la demanda de la comunitat de propietaris en el sentit d'establir un dret de llums i vistes respecte de la finca litigiosa.

1.3. Tant la Companyia Andorrana d'Assegurances, SA, com la comunitat de propietaris de l'edifici l'Estany Blau van formular recurs d'apel·lació contra aquesta decisió, i, l'11 de març del 2025, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia va dictar una sentència que decidia estimar substancialment el recurs de la Companyia Andorrana d'Assegurances, SA i desestimar el de la comunitat de propietaris de l'edifici l'Estany Blau; i, declarava que la finca en litigi estava lliure de qualsevol càrrega, gravamen i/o servitud.

1.4. L'1 d'abril del 2025, la representació processal de la comunitat de propietaris de l'edifici l'Estany

Blau va interposar un recurs d'empara contra la sentència de l'11 de març del 2025, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració del dret a la jurisdicció, en els vessants dels drets a un procés degut, a obtenir una decisió fonamentada en Dret i a la defensa, reconeguts a l'article 10 de la Constitució.

2. Argumentació jurídica

2.1. Argumentació de la comunitat de propietaris recurrent

- La comunitat de propietaris recurrent al·lega que la Sala Civil no s'ha pronunciat de manera fonamentada en Dret, no ha valorat correctament les proves presentades, conformement a les disposicions del Codi de procediment civil, i, ha fonamentat la seva decisió en hipòtesis, suposicions i en opinions basades sobre elements que no poden ser considerats com a probatoris en el marc d'un procediment civil.
- Precisa, en particular, que la Sala Civil no hauria tingut en compte, en la seva justa mesura, l'escriptura mitjançant la qual va adquirir la parcel·la en litigi.
- Per aquests motius, manifesta que la Sala Civil ha pronunciat una decisió il·lògica, no raonable i absurda.
- Així doncs, considera que s'ha vulnerat el seu dret a obtenir una decisió fonamentada en Dret.
- Per acabar, demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració dels drets esmentats, que anul·li la resolució impugnada i que la restableixi en la integritat del seu dret, requerint a la Sala Civil que dicti una altra sentència amb esmena dels drets vulnerats. Així mateix, demana que es declari la suspensió dels efectes de la sentència impugnada.

2.2. Argumentació de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia

- Després de resumir els motius continguts en els recursos d'apel·lació de les parts, la Sala Civil determina que la controvèrsia principal entre la Companyia Andorrana d'Assegurances, SA i la comunitat de propietaris recurrent rau en la titularitat de la franja de terreny en litigi, i analitza, en funció de la documentació presentada per les parts, l'origen de la propietat.
- L'anàlisi de la Sala Civil se centra, en particular, en les escriptures notariales aportades com a prova per les parts.
- Segons el parer de la Sala Civil la venda efectuada, el 3 de març del 2017, a la Companyia Andorrana d'Assegurances, SA no té cap ambigüitat, ja que la finca venuda estava delimitada per un camí i per dues feixes clarament identificades.
- La Sala Civil considera seguidament l'acte de venda del 30 de maig de 1978 a favor de la part recurrent i constata que aquest designa un dels límits de la parcel·la venuda com sent "*els coberts de casa Pauet i de casa Jan*".
- Per tal de precisar aquest límit, recorda la naturalesa d'allò que representaven "*els coberts*" i conclou que a la vista del plànol adjuntat en l'escriptura, la parcel·la efectivament determinada en la venda no s'estén fins a la finca que la part recurrent reclama com a seva.
- La Sala Civil reforça la seva anàlisi mitjançant els diversos plànols del projecte de construcció de l'edifici realitzats sobre la parcel·la de la comunitat de propietaris, i conclou, a més, que la seva façana posterior es va bastir com a façana mitgera.
- Aquesta anàlisi també es veu reafirmada pel testimoniatge de l'arquitecte en el moment de l'elaboració dels projectes esmentats, així com pel Comú d'Andorra la Vella, el qual va indicar respecte del projecte definitiu de construcció de l'edifici l'Estany Blau que la façana posterior es va bastir com a façana mitgera.
- Així mateix, la Sala Civil considera que l'usucapió de 30 anys de l'usatge per part de la comunitat de propietaris recurrent no està establerta a la vista dels testimoniatges escoltats i de l'absència d'accés a la finca en litigi des de l'edifici d'acord amb els plànols visats pels Serveis Tècnics del

Comú els anys 1978 i 1994, i, per consegüent, la pretensió de la part recurrent de l'adquisició per l'ús no era procedent.

- Finalment, pel que fa al reconeixement de l'usucapió de la servitud de vistes i llums, la Sala Civil es fonamenta en els textos aplicables i conclou que, tot i que la comunitat de propietaris havia pogut gaudir de llums en la façana des d'un bon inici a través dels pavès instal·lats, aquesta possibilitat obeïa a una mera tolerància de la propietat de la finca veïna, que no es pot imposar perpètuament a conveniència de la part recurrent.

- Per aquests motius, estimava substancialment el recurs d'apel·lació de la Companyia Andorrana d'Assegurances, SA.

3. Fonaments jurídics del Tribunal Constitucional

3.1. El Tribunal Constitucional no és ni una tercera instància, ni un tribunal de cassació, ni un tribunal suprem.

3.2. L'admissió de les proves, la seva anàlisi i la seva valoració en funció de les normes aplicables corresponen a les jurisdiccions ordinàries, llevat que això condueixi a una resolució il·lògica, arbitrària, no raonable o que infringeixi els drets reconeguts a l'article 10 de la Constitució.

3.3. En aquesta causa, la Sala Civil ha efectuat una anàlisi detallada de les pretensions de les parts i dels elements de prova aportats (en particular les proves aportades per la part recurrent) i ha definit clarament la naturalesa de la controvèrsia que existia entre les parts, és a dir, la titularitat de la propietat d'una franja de terreny.

3.4. Per tal de resoldre aquesta controvèrsia, d'acord amb les disposicions del Codi de procediment civil, la Sala Civil es fonamenta en les proves aportades per les parts. Contràriament a allò que al·lega la part recurrent, no menysté ni l'escriptura de venda que aporta, ni tampoc l'escriptura aportada per la part adversa. Analitza la divergència entre ambdós documents i la resol considerant a la vegada la lletra dels dos actes i un conjunt de proves i de testimoniatges que la van dur a concloure a la desestimació del recurs de la part recurrent.

3.5. La Sala Civil no es fonamenta, com al·lega la part recurrent, en una sola prova o en un sol testimoniatge, sinó en un conjunt de proves convergents.

3.6. Amb la finalitat de resoldre la primera qüestió fonamental sobre la propietat de la finca en litigi, la Sala Civil adopta, en el marc del procediment civil, un raonament rigorós, lògic i que no pot ser considerat com a arbitrari.

3.7. Pel que fa a les altres peticions sobre el reconeixement d'una adquisició per un usatge continuat o sobre l'existència de les servituds també per usatge continuat, la Sala Civil es fonamenta de manera clara de la mateixa manera en les normes aplicables en la matèria i examina a la vista de la prova aportada si les condicions necessàries per a aquests reconeixements estan o no estan acomplertes i conclou de manera lògica i racional que no ho estan.

3.8. Així doncs, la decisió impugnada està fonamentada en Dret, es basa en arguments lògics i racionals i no pot qualificar-se d'arbitrària.

3.9. Tot i que sigui comprensible que aquesta decisió no convingui a la part recurrent, el seu recurs d'empara està mancat de contingut constitucional, i, per aquest motiu, ha de ser declarat inadmissible a tràmit.

Per tot això que s'ha exposat,

El Tribunal Constitucional del Principat d'Andorra,

Decideix:

1. No admetre a tràmit el recurs d'empara 2025-25-RE interposat per la representació processal de la comunitat de propietaris de l'edifici l'Estany Blau contra la sentència de l'11 de març del 2025, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia.

2. Notificar aquest aute a la representació processal de la comunitat de propietaris recurrent, a la Secció Civil 2 de la Batllia, a la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia i al Ministeri Fiscal.

3. Publicar aquest aute, d'acord amb allò que disposa l'article 5 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Acordat a Andorra la Vella, el 19 de maig del 2025.

Joan Manel Abril Campoy

President

Pere Pastor Vilanova

Vicepresident

Josep-D. Guàrdia Canela

Magistrat

Jean-Yves Caullet

Magistrat
