

JDO. PRIMERA INSTANCIA N.

SENTENCIA: 00242/2023

-

N.I.G.:

JVB JUICIO VERBAL 000 /2023 -B

Procedimiento origen: MON MONITORIO 000 /2023

Sobre OTROS VERBAL

DEMANDANTE D/ña. HABITAT, S.L.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

DEMANDADO D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a. JUAN JAIME MADRIGAL-BORMASS ROSADO

SENTENCIA n° 242/23

En a veintiséis de octubre de dos mil veintitrés

Vistos por , Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número uno de esta ciudad los presentes autos de Juicio verbal registrados con el número / 2.023 iniciados mediante demanda interpuesta por Don , Procurador de los Tribunales y de la mercantil HABITAT S.A.U., bajo la dirección jurídica Letrada de Doña , contra Don

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la empresa actora se interpuso ante este Juzgado demanda de juicio monitorio en la cual sucintamente se exponía que El Sr. es el titular final del derecho de aprovechamiento de uso y disfrute, en el apartamento Studio 22 (veintidós), TURNO 03 (tres), del complejo Calgary 88, sito en



Pas de la Casa - Andorra, según se desprende del contrato de compraventa de fecha 05 de mayo de 1996

Que la entidad que represento, HABITAT S.A.U, es la empresa de servicios que realiza el servicio de mantenimiento del Apartamento Studio 22 del Complejo Calgary 88.

Razón por la cual están girados por mi representada a la parte demandada los recibos anuales, resultando que los recibos correspondientes a los años 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 están impagados

Terminaba suplicando que, tras los trámites legales, se dicte resolución requiriendo de pago al demandado por la suma MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y DOS CENTIMOS DE EURO (1.932,52.-€), con apercibimiento de ejecución salvo oposición en tiempo y forma.

SEGUNDO.- Efectuado el requerimiento de pago, por el demandado se presenta escrito de oposición.

Mi representado formalizó un contrato de fecha 30.12.21 por el que transmitió la titularidad de la participación indivisa correspondiente al turno 3 apartamento/estudio CY22 situado en el complejo turístico denominado CALGARY 88 sito en Pas de la Casa (Andorra) a favor un tercero, en concreto de la mercantil BAN SEMANAS S.L. (CIF B87052775).

Dicho extremo fue puesto en conocimiento de la mercantil HABITAT S.A. mediante escrito y copia del citado contrato remitido mediante burofax con certificado de texto y contenido y acuse de recibo, el cual resulto debidamente recepcionado, sin que existiera manifestación u oposición alguna en cuanto a



la eficacia, validez o discrepancias en el seno de este procedimiento expuestas en cuanto a HABITAT S.A. o HABITAT S.A.U.

La comunicación de la transmisión de la participación indivisa remitida por esta parte lo fue en tiempo y forma, dirigida a la mercantil HABITAT S.A. (NIF 0431010H) (sucursal en España) comercializadora que consta en el contrato, cuyo domicilio en España se encuentra sito en URB PLAYA ROMANA S/N de ALCOCEBER (CASTELLON)/complejo PLAYA ROMANA PARK, no siendo responsable esta parte del pago de las cuotas anuales de mantenimiento a partir de tal fecha

En relación a la legislación andorrana, en concreto la Ley10/2006 del 27 de octubre de suspensión cautelar y temporal de otorgamiento de todo tipo de contratos de derechos de aprovechamiento compartido y por turnos de bienes inmuebles, no ponemos en duda la existencia de la misma.

En todo caso, tan solo procedería reclamar a esta parte la suma reclamada en concepto de cuotas anuales de mantenimiento del año 2017 a 2021 cuyo importe adicionado asciende a la suma de 1.611,54 EUR.

TERCERO.-

La contraria manifiesta en su escrito que supuestamente vendió el derecho de uso y disfrute de la semana 03, pero cabe señalar que esta transmisión no resulta eficaz según la normativa Andorra, y de la que es concedora la parte contraria

CUARTO.- No solicitada vista, quedaron los presentes autos vistos para sentencia

QUINTO.- En la tramitación del presente juicio se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En la presente litis por la parte actora se ejercita una pretensión tendente a obtener el abono de las facturas emitidas para el pago de los trabajos de mantenimiento y administración del complejo turístico denominado Calgary 88 sito en Pas de la Casa (Andorra). El demandado niega la legitimación activa de la actora, la transmisión de los derechos a un tercero y la prescripción de la acción, además del enriquecimiento injusto derivado de que durante los períodos bloqueados a los titulares de aprovechamiento por turnos son arrendados de forma pública y notoria a través de internet.

La actora rechaza tales motivos de oposición

SEGUNDO.-

TERCERO.- En lo que hace a la transmisión de los derechos a un tercero, con independencia de la eficacia que pueda tener en aplicación de la ley andorrana, el contrato que se aporta es de fecha 30 de diciembre de 2021 y por tanto ningún efecto puede tener en relación con el abono de las facturas de mantenimiento de los años 2016 a 2021.

CUARTO.- Sobre la prescripción de la acción referida a la cuota del año 2016, efectuado el requerimiento extrajudicial de pago mediante burofax de fecha 21 de octubre de 2021, son aplicables al caso las consideraciones al respecto contenidas en la sentencia que se aporta por la propia demandante en el sentido de que la acción para reclamar la cuota de 2016 (facturada en febrero de 2016, y con vencimiento el día 15 de febrero de 2016) había prescrito al tiempo de formular la reclamación extrajudicial, puesto que siendo el plazo de prescripción 5 años y siendo la cuota reclamable desde el 16 de febrero de 2016 la acción estaba prescrita en tal fecha "incluso añadiendo los 82 días naturales que los plazos de prescripción y caducidad estuvieron suspendidos por imperativo legal derivado del estado de alarma establecido por la propagación del coronavirus".

QUINTO.-

SEXTO.-

SÉPTIMO.- No procede expresa condena en costas, art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación

FALLO

Estimo parcialmente la demanda interpuesta por Don
Procurador de los Tribunales y de la mercantil
HABITAT S.A.U., bajo la dirección jurídica Letrada de Doña
contra Don
condenando al expresado demandado a abonar a la actora la
suma de mil seiscientos doce euros con cincuenta y dos
céntimos (1.612,52 €) más el interés legal desde la
presentación de la demanda y sin expresa condena en costas.
Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Advierto a las partes que contra esta sentencia **no cabe
interponer recurso** alguno.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.