

# **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 27 de novembre del 2018

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.- En data 17 de maig del 2017 el Sr. J.A.G. va formular demanda en reclamació de quantitat contra el Sr. D.N.P. exposant que l'1 de setembre del 2014 havia celebrat amb el predit un contracte d'arrendament relacionat amb el pis situat a l'Av. Fiter XXX, de la Parròquia d'Escaldes-Engordany i que el 18 de setembre del 2015 les parts van convenir de mutu acord la resolució del citat contracte, restant però pendents de pagament diverses mensualitats (parcials) de lloguer per import global de 1.780 €, que reclamava.

Per aquesta raó, després d'invocar els fonaments de dret que considerava d'aplicació al cas, demanava de dictar sentència als efectes de

condemna del defenent al pagament de les rendes impagades, més interessos legals i costes judicials, inclosos honoraris d'advocat i procurador.

II.- En l'audiència del 7 de setembre del 2017 el Sr. D.N.P. contestava la demanda formulada contra ell fent oposició a la mateixa i al·legant, substancialment, que no devia la quantitat reclamada pel contrari en tant que les parts havien acordat deduir-la de l'import/valor de les tasques de reparació que va haver de realitzar en el pis d'antes quan va entrar a viure al mateix, pacte verbal de les què va ser testimoni el Sr. T.F. i que el cost dels treballs s'elevava a com a mínim a 1.984,82 €, raó per la qual res devia al Sr. A.

I, després d'invocar els fonaments de Dret que considerava d'aplicació al cas, demanava de dictar sentència desestimant la demanda i, condemnant a la part contrària al pagament de la totalitat de les costes, inclosos honoraris d'advocat i de procuradora, a acreditar en període d'execució de sentència.

III.- La Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 30 de maig del 2018 va decidir:

Desestimar íntegrament la demanda formulada en data 17 de maig del 2017 pel Sr. J. A. G. contra el Sr. D.N.P. imposant al primer les costes processals causades al segon, inclosos honoraris d'advocat.

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació el Sr. J. A.G. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, sol·licita la seva revocació, estimant íntegrament la demanda que ell havia presentat o, subsidiàriament, descomptant exclusivament de la suma deguda pel defenent l'import de la pintura utilitzada per ell a fi de pintar el pis que havia llogat.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- No és objecte de debat en les presents actuacions que en data 1 de setembre del 2014 les parts ara litigants van signar un contracte en virtut del qual el Sr. J.A.G. arrendava al Sr. D.N.P. el pis quart tercera de l'edifici situat al XXX d'Escaldes-Engordany per un període de 5 anys i pel preu de 300 euros mensuals, sense que en el mateix es fes referència a l'estat en el què es trobava l'immoble. Tampoc es discuteix que el dit contracte es va resoldre de mutu acord el dia 18 de setembre del 2015, reconeixent el Sr. N. que no va pagar al propietari del pis l'import de 1.780 euros corresponent als lloguers dels mesos de setembre del 2014 (100 euros), abril, maig, juny, juliol i agost del 2015 (300 euros cadascun) i 18 dies del mes de setembre d'aquell any (180 euros). Per aquesta raó, el Sr. Armengol va formular contra el Sr. N. la demanda que dóna origen al present procediment reclamant el pagament de la citada suma, més els interessos legals corresponents a comptar de la data de la contesta a la demanda.

En la seva contesta el Sr. N. va reconèixer els fets que es descrivien a la demanda, però va argumentar que no devia cap import a l'agent, atès que quan va entrar al pis de referència va pactar amb el Sr. A. que ell mateix arreglaria els desperfectes que aquest presentava i el pintaria, com va fer amb ajuda del seu amic el Sr. T F., ja que ell era pintor de professió, tasques que van tenir un cost de, com a mínim, 1.984,82 euros, acordant igualment que l'import/valor dels dits treballs els podria deduir dels lloguers que es generessin, arguments que accepta la resolució d'instància desestimant la demanda formulada pel propietari del pis en qüestió.

II.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació el Sr. J.A.G. argumentant que no es podia sustentar l'existència d'un pacte entre la propietat i el Sr. N. per tal de compensar el preu del lloguer amb l'import de la pintura del pis basant-se exclusivament en la compra del material de pintura per part del defenent i en les declaracions del Sr. F., quan no s'havia fet referència a ell en el contracte i quan l'article 27 de la Llei d'Arrendaments Urbans disposa que, en

cas que no es faci referència a l'estat de l'immoble arrendat, s'entendrà que aquest estava en bon estat. Per aquestes raons entenia que era procedent estimar la demanda que ell havia formulat, imposant a l'adversa les costes del procediment, o, subsidiàriament, que sols es descomptés de la suma deguda pel defenent el cost d'adquirir el citat material i no pas l'hipotètic import de la mà d'obra necessària per pintar el pis en qüestió, però aquests arguments no es poden estimar.

III.- En efecte, la factura emesa per XXX", a nom del Sr. D. N. P. i amb referència al pis propietat de l'agent, per la compra de pintura, rodet, brotxa i cubeta que consta als folis 78 i 79 confirma la versió que ofereix el demandat de que el pis propietat de l'agent no estava en condicions de ser llogat, entre altres coses perquè no estava correctament pintat, ja que aquesta factura és de data 15 de setembre del 2014, és a dir quinze dies després de que el Sr. N. llogués el pis, i no és versemblant que en aquelles mateixes dates el defenent necessités tots aquests estris per pintar un altre immoble, quan consta que en aquell moment treballava per compte del Comú d'Escaldes-Engordany, com es dedueix del seu extracte de punts de jubilació. D'altra banda, el pis en qüestió no estava en bon estat de conservació, com destaca el defenent i com ho prova el fet que en la dita factura, a més del material de pintura, es fes constar el cost de 15 litres de "Tixoway Antihumedad". D'altra banda, la fixació del lloguer del pis en 300 euros mensuals porta igualment a pensar que aquest presentava deficiències de conservació, ja que, encara que no es coneixen les seves dimensions, o altres circumstàncies, els lloguers al Principat són habitualment superiors. Finalment, tampoc és creïble que una persona declarada en estat de pobresa, com el Sr. N. (foli 75), es gastés 527,60 euros en pintar el pis que llogava d'un altre color perquè no li agradava el que tenia, com de fet argumenta l'agent quan afirma en la seva confessió en judici que el pis estava pintat i en bon estat, perfectes per entrar a viure (foli 98 en relació al 85).

Per tal d'arribar a aquesta conclusió, cal tenir igualment en compte les declaracions del Sr. T.F. (foli 94 en relació al 86) que confirmen la declaració del defenent en el sentit de que el pis de referència no estava en condicions per

llogar, ja que no estava pintat, tenia humitats i hi havia forats a les parets, perquè, malgrat es tracta d'un sol testimoni, la seva versió dels fets concorda amb la factura que va presentar el Sr. N. per la compra de material de pintura i de tractament per la humitat.

IV.- En aquestes circumstàncies el Sr. N. defensa que per aquestes raons es va pactar amb la propietat que ell mateix arreglaria els desperfectes del pis i el pintaria, però que, a canvi, el valor d'aquests treballs el podria deduir dels lloguers que es generessin i la Sentència d'instància estima igualment aquest argument i el recurrent s'hi oposa.

No obstant, la versió del defenent és confirmada igualment pel Sr. T.F. que, al respondre a la pregunta cinquena (foli 94), afirma que va sentir que el Sr. Armengol li deia al Sr. N. "que es fes càrrec de les reparacions necessàries i de pintar el pis i que després ja passarien comptes" i si bé és veritat que es tracta també d'un sol testimoni resulta congruent pensar que una persona que poc després seria declarada en situació de pobresa no fa despeses que no pugui recuperar, ni té perquè beneficiar al propietari del pis amb la compra del material necessari per reparar-lo i amb la feina que això suposava. Per aquestes raons, entenem que el fet que el Sr. A. manifesti en les seves declaracions que no coneix al Sr. T.F. no és creïble, encara que és possible que no sàpigues com es deia o no recordés haver-lo vist, ja que, com aquest darrer manifesta, la trobada va ser molt breu.

V.- Subsidiàriament, el Sr. A. defensa que no se'l condemni a pagar la tasca de pintura i reparació del pis que havia llogat al Sr. N., sinó sols el cost de la pintura emprada per l'arrendatari durant els treballs efectuats, però tampoc aquest argument es pot estimar, ja que això suposaria que el propietari del pis s'enriquís injustament per la feina feta per un altre que ell mateix hauria reconegut, encara que el defenent no hagi provat que la seva professió sigui la de pintor i considerant que, en tot cas, el cost de la feina portada a terme pel defenent hagués estat superior si l'hagués dut a terme una empresa especialitzada (foli 80).

VI.- Pel que fa a les costes d'aquesta alçada, aquesta Sala entén procedent no fer especial imposició de les mateixes a cap de les parts, ateses les circumstàncies del cas i la manca de prova documental aportada pel defenent i en virtut de la facultat que atorga als Tribunals el capítol X de la Novel·la 82.

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 d'apel·lació interposat pel Sr. J.A.G. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 30 de maig del 2018, que CONFIRMEM íntegrament, sense fer especial pronunciament pel que fa a les costes d'aquesta alçada.

Així per aquesta nostra resolució, de la qual en serà tramés testimoni a l'Hble. Presidenta de la Batllia, per al seu coneixement i als efectes escaients, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-