

## **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 26 de febrer del 2019

Reunida la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del magistrat Sr. Vincent ANIÈRE i els magistrats Sr. Jaume TOR PORTA i Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

### **ANTECEDENTS DE FET**

I.- Per escrit presentat en data 8-11-2017, la representació processal de la Sra. E. L. L. formulava contra el Sr. C.C. S., demanda de desnonament i reclamació de quantitat i, després d'invocar els fonaments de dret aplicables al cas, sol·licitava que se seguís el present procediment pels seus tràmits, i en el seu dia es dictés sentència declarant resolt el contracte d'arrendament existent entre les parts, i condemnant al demandat a: Primer.- deixar la unitat immobiliària objecte d'arrendament, lliure, vàcua i expedita, a la disposició de la part agent; Segon.- pagar la quantitat global de 2.209,20.- €, que es deriva de rendes i despeses vençudes i impagades fins a l'octubre de 2017; Tercer.- satisfer el pagament de tots els preus de lloguer i despeses complementàries que s'acumulin des del present moment i fins que la possessió de la cosa arrendada sigui efectivament retornada i Quart.- satisfer les costes processals derivades del present plet, incloent els honoraris d'advocat i procurador.

II.- En data 25-4-2018, el Sr. C. no compareixia a contestar la demanda malgrat haver estat degudament citat i per Aute de mateixa data se'l declarava en rebel·lia processal a instància de la part demandant.

III.- Practicats els mitjans de prova proposats per la part demandant i evacuats els respectius escrits de conclusions, l'Hble. Batlle va dictar Sentència en data 11-7-2018 amb la següent part decisòria:

*“DECIDEIX: que estimant íntegrament la demanda formulada per la Sra. E. L. L. contra el Sr. C.C. S., ha de declarar i declara resolt en data un de novembre de l'any passat el contracte d'arrendament sobre l'apartament 3r-3a formant part de l'Edifici El M. situat al Carrer XXX d'Encamp, i ha de condemnar i condemna al darrer a:*

*Primer.- deixar l'apartament descrit anteriorment, lliure, vacu i expedit a la disposició de la part agent.*

*Segon.- pagar a la demandant la quantitat global de dos mil dos-cents nou euros amb vint cèntims (2.209,20.- EUROS).*

*Tercer.- pagar en concepte d'ocupació indeguda la suma mensual de quatre-cents euros (400.- EUROS), així com aquella prevista per les despeses accessòries a la renda segons s'ha descrit en la fonamentació jurídica de la present resolució (III.- Considerant), amb el benentès que en període d'execució de sentència s'haurà d'estar a la compensació i deducció dels pagaments a compte que s'hagin produït per part del defenent en el període posterior a l'1 de novembre de 2017.*

*Quart.- pagar les costes processals causades, incloent-hi els honoraris d'advocat i procurador de l'agent”.*

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. C. C.S. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana es dicti sentència, revocant íntegrament la Sentència d'instància per haver-se dictat en el marc d'un procediment inadequat, imposant les costes processals d'ambdues instàncies a l'adversa. Subsidiàriament, en l'eventualitat que no s'apreciés els motius d'impugnació principal, s'interessa la revocació parcial de la Sentència recorreguda en el sentit de declarar que la quantitat deguda en concepte de rendes ascendia a 1.405,75.- € el tot sense fer condemna en les costes de primera instància i imposant les costes ocasionades en aquesta alçada a la contrapart.

V.- Per escrit de 12-11-2018, la representació processal de la Sra. L. s'oposava al recurs d'apel·lació interposat interessant la íntegra confirmació de la Sentència en el seu dia dictada, el tot amb imposició de les costes ocasionades en aquesta alçada a la part recurrent.

VI.- Per Aute de 15-1-2019 aquesta Sala desestimava la pretensió probatòria adduïda pel Sr. C. i consistent en que per a millor proveir s'incorporessin en autes les factures adjuntades a l'escrit de 16-10-2018.

Ha actuat com a magistrat ponent el Sr. Jaume TOR PORTA

## FONAMENTS DE DRET

I.- Els greuges que el Sr C. articula al respecte de la Sentència d'instància són els següents.

En primer lloc afirma, que a diferència del que es sostenia en la Sentència recorreguda, entre les parts no existia cap conveni d'arrendament de finques urbanes, de manera que malgrat haver estat declarat en rebel·lia processal, no es podia recórrer a una presumpció de veracitat de les afirmacions que l'actora realitzava. Afegia que en el supòsit examinat, la part demandant no aportava cap contracte d'arrendament ni tampoc acreditava la seva condició d'usufructuària del Sr. P.T., referint que en tot cas, resultava curiós que l'actora res indiqués en relació a la fiança o al cost dels serveis accessoris eventualment pactats. Que en realitat l'ocupació de la unitat immobiliària d'autes obeïa a un acord amb el Sr. T., en mèrits del qual podia gaudir de l'apartament ocupat a canvi d'un preu que es podia pagar, bé en metàl·lic o bé en espècie, mitjançant el manteniment de les calefaccions i altres conduccions en els seus immobles. Referia que la Sra. L. no havia respectat l'esmentat acord girant rebuts de 400.- € mensuals, quan d'altra part, devia factures a l'empresa a través de la qual prestava els serveis de manteniment. Sostenia que aquesta va ser la raó per la qual no va pagar les rendes que ara se li reclamaven. En aquesta eventualitat considerava que les pretensions de la demandant havien d'introduir-se en un procediment abreujat i no en l'especial d'arrendaments urbans, havent en conseqüència de revocar-se la Sentència d'instància per inadequació de procediment.

El segon motiu del recurs, s'introdueix amb caràcter subsidiari. A través del mateix es denuncia un error en la quantificació del deute. Es sosté que el Tribunal "a quo" entenia que les parts haurien convingut el pagament de 200.- € suplementaris a compte del deute derivat de les rendes impagades, però que no podia tenir la consideració de prova una carta unilateral de l'adversa quin contingut ensems es desconeixia, especialment quan es negava l'existència de cap pacte en el sentit pretès de contrari. En tot cas referia que si bé el mes de juny del 2017 havia satisfet els 200.-€ de suplement, això obeïa a un error en no parar atenció al càrrec que de contrari s'havia realitzat i va ser per aquesta raó que el mes de setembre de 2017 va retornar 400.- €. Referia així que el deute per rendes impagades i els retorns es situaven en 1.405,75.- €, sense perjudici de les necessàries compensacions que en seu d'execució s'havien de realitzar.

II.- Quant al primer motiu de greuge, i en atenció a les indicacions de la part recurrent, hem d'analitzar amb caire previ el tractament que el nostre ordenament dóna a la rebel·lia processal en relació a la càrrega probatòria.

En aquest sentit en la Sentència d'aquesta Sala de 30-11-2017 (rotlle TSJC-142/2017) sosteníem: *“Cal reiterar la doctrina dels tribunals andorrans (la darrera la recull la STJC 220/2017) relatiu a que el fonament sobre la rebel·lia processal en el dret romà, no equival en dret andorrà vigent, a l'aplanament i consegüent triomf del compareixent, per no regir l'aforisme que establia que “contra contumaces, omnia iura clamat”, a tenor del qual s'entenia que els absents i els rebels estaven sempre mancats de raó. Aquesta doctrina ja venia contradita pel propi text del Digest (5, 1, 68, 69 i 70, “de iudiciis”), segons el qual la rebel·lia del defenent no implica, per si sola, el reconeixement que l'actor invoca, doncs si no justifica la seva acció, la demanda ha d'ésser rebutjada ja que la incompareixença del defenent no autoritza a tenir per confessats (“ficta confessio”) els fets establerts per l'agent, seguint així el nostre ordenament jurídic el sistema dels països llatins veïns, enfront del sistema germànic, en el qual s'estableix que si el defenent no compareix, es tenen per confessades les al·legacions i es falla d'acord amb les mateixes si es justifiquen les pretensions del demandant.*

*La doctrina transcrita aplicada pels nostres tribunals impedeix el triomf de les pretensions no emparades en l'ordenament jurídic o que manquin del més mínim suport probatori, tot i la incompareixença del defenent rebel, però no ha de portar en si mateixa, una major exigència probatòria per al litigant que no té oposició en el judici, doncs aquesta oposició és el que converteix a un fet al·legat en controvertit i per tant necessari de prova, de manera que en definitiva, quan el defenent hagi restat en rebel·lia serà exigible la demostració dels fets bàsics en que fundi la pretensió, però l'òrgan jurisdiccional no podrà col·locar-se en la posició hipotètica del defenent no comparegut per a ressaltar insuficiències probatòries. Que en definitiva, recordant la sentència del M.I. Tribunal Superior de 14 de setembre de 1995, la rebel·lia del demandat, no ha d'ésser interpretada com a beneficiosa per qui voluntàriament deixa d'entrar en el procés, cosa que impedeix que es converteixi en un privilegi en el sentit d'obligar a l'agent a un esforç probatori que no es donaria dintre d'una relació processal normalment integrada i constituïda en la qual la seva dinàmica de contradicció la facilitaria”.*

En aquest context, s'ha de convenir amb el recurrent de que la relació contractual inicial amb el Sr. T. no es va documentar per escrit, no obstant aquesta circumstància no exclou que les relacions entre les parts puguin ser les pròpies d'un contracte d'arrendament de finques urbanes a partir del moment en que el seu aformalisme resulta de l'article 12 de la LAFU quan preveu: *“El contracte d'arrendament pot fer-se de forma verbal o escrita. Si s'ha acordat verbalment, qualsevol de les parts pot compel·lir l'altra a formalitzar-lo per escrit”.*

La dificultat d'un contracte d'arrendament verbal es centrarà en l'àmbit de la prova no tan sols de la seva existència sinó també del seu contingut, si bé aquesta podrà intervenir per qualsevol mitjà en dret admès (cfr. Sentència d'aquesta Sala de 20-7-2000). En el supòsit examinat, el propi recurrent admet ocupar l'apartament indicat per l'actora en el seu escrit rector així com també admet (vegi's l'apartat cinquè del seu escrit de conclusions) que el pacte assolit en el seu dia amb el Sr. T. era que la contraprestació per l'ocupació de l'apartament s'havia de pagar "sigui en metàl·lic o en espècie mitjançant el manteniment de les calefaccions i altres conduccions dels seus immobles" (cfr. conclusió 5ª del recurs d'apel·lació). En aquest context, els elements característics del contracte d'arrendament de finques urbanes tal i com resulten de l'art. 7.1 de la LAFU es troben reunits, doncs en definitiva el preu pactat en contraprestació de l'ús de l'apartament per part del Sr. C. ascendia a 400.- €. Quant a aquell pacte que el propi recurrent avança, el mateix no deixaria de correspondre a una modalitat de pagament del preu, sense que aquest fet permeti però qüestionar la qualificació del contracte i per tant la idoneïtat del procediment emprat per la representació processal de la Sra. L.

La part recurrent sustenta també que calia compensar les factures que s'havien generat per raó del manteniment realitzat en els apartaments que inicialment eren titularitat del Sr. T. amb la renda deguda. Deixant de banda que el pacte referit no es troba en cap moment acreditat, aquesta pretensió necessàriament havia de ser introduïda en fase d'al·legacions a través de la corresponent demanda reconvençional, i no podrà ser examinada en aquesta alçada en aplicació de la màxima "*pendente appellatione nihil innovetur*".

En un altre ordre d'idees i pel que es refereix a la condició d'usufructuària de la Sra. L., el recurrent la qüestiona per primer cop en aquesta alçada el que ja per si sol seria suficient per a desestimar el motiu de greuge introduït. Afegirem no obstant, amb la finalitat d'atorgar al recurrent una resposta completa a les seves pretensions que el mateix admet l'òbit del Sr. T. i el fet de que la Sra. L. n'era la seva esposa. Ensenys del material probatori divers incorporat per la demandant en el seu escrit rector s'observa com la pròpia Sra. L., girava els rebuts derivats de l'arrendament des del compte de la seva titularitat; va convocar el Sr. C. per a revisar l'estat de l'apartament de constant referència (foli 16) atribuint-se en la convocatòria tramesa, de manera expressa la condició d'usufructuària i va realitzar l'acte indicat juntament amb el Sr. C., sense que mai aquest darrer realitzés cap mena d'observació de l'índole que ara avança.

Per tot l'exposat, el primer motiu del recurs ha de ser rebutjat.

III.- Pel que respecta al segon greuge es denuncia un error en la quantificació del deute que imputa al fet que la Sentència contemplaria el pagament de 200.- € suplementaris a compte del deute derivat de les rendes impagades anteriors.

En el seu escrit rector, la representació processal de la Sra. L. sostenia que l'arrendatari no havia abonat la renda de 10 mensualitats que quantificava en el global de 4.000.- €, si bé admetia haver percebut la suma de 1.800.- € de manera que el saldo deutor es situava en 2.200.- € als quals afegia la suma de 9,20.- € corresponents a despeses bancàries de retorn dels rebuts girats, i és aquest import que la Sentència dictada pel Sr. Batlle acull i considera degut.

En cap moment s'ha afegit a les rendes degudes, els imports corresponents als acomptes que la Sra. L. va presentar a cobrament, i en aquell únic supòsit en que el Sr. C. va pagar la renda més altres 200.- € (mes de juny del 2017), ambdós imports (600.- €) es troben degudament admesos en aquell quadre realitzat per l'actora i per tant han estat degudament comptabilitzats en la Sentència dictada.

El recurrent també considera que en tot cas no se li podrien carregar els imports corresponents a les despeses bancàries de retorn dels rebuts associats als acomptes de 200.- €. Ara bé s'observa com el mateix va satisfer el primer d'aquests de manera que ara difícilment pot invocar que entre les parts no existís l'acord que la demandant invoca i que en aquesta alçada nega.

IV.- Atesa la desestimació del recurs d'apel·lació interposat, han d'imposar-se al recurrent, en mèrits de la regla del venciment objectiu, les costes ocasionades en aquesta alçada amb el benentès que les mateixes hauran d'incloure els honoraris d'advocat i de procurador de la part recorreguda.

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas,

La Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra,

## DECIDEIX

DESESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal del Sr. C. C. S. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 11-7-2018, quina part decisòria confirmem íntegrament, imposant al recurrent les costes ocasionades en aquesta alçada, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador de la part recorreguda.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

Així per aquesta nostra resolució, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-