

## **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 Srs. Jaume TOR PORTA i Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

### **ANTECEDENTS DE FET**

I.- Per escrit presentat en data 29-9-2017, la representació processal del Sr. D.B.M. formulava contra el Sr. M.A.M.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 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-li la quantitat global de 2.434,16.- €, juntament amb els interessos legals corresponents; Tercer.- satisfer en concepte d'indemnització preufetera pels danys i perjudicis que s'ocasionin per l'ocupació indeguda de l'habitatge de constant referència, un import mensual equivalent al preu que hauria hagut de pagar de continuar vigent l'arrendament, és a dir la suma de 350.- €, i això fins el retorn de la possessió a aquesta part, juntament amb les despeses accessòries que es produeixin; Quart.- satisfer les despeses de reparació, pintura i altres que calgués efectuar de no retornar-se la possessió de la cosa arrendada segons el seu estat originari; Cinquè.- assumir les costes processals derivades del present plet, incloent els honoraris d'advocat i procurador.

II.- El 20-12-2017, el Sr. M.A.M.S. contestava la demanda articulada proposant el pagament immediat de les rendes d'arrendament degudes, mostrant-se disposat a deixar el pis immediatament prèvia comprovació del seu estat per part de la propietat, el tot desestimant-se la demanda.

III.- Practicats els mitjans de prova declarats pertinents i evacuats els respectius escrits de conclusions, l'Hble. Batlle va dictar Sentència en data 19-9-2018 amb la següent part decisòria:

*“DECIDEIX: que estimant majoritàriament la demanda formulada pel Sr. D. B. M. contra el Sr. M. À. M. S., ha de declarar i declara resolt en data un d'octubre de l'any passat el contracte d'arrendament celebrat entre els litigants i tenint com objecte XXX XXXX i ha de condemnar i condemna al defenent a:*

*Primer.- deixar l'esmentada unitat immobiliària lliure, vàcua i expedita, a la disposició de la part agent.*

*Segon.- pagar a l'instant d'aquest plet la quantitat global de dos mil quatre-cents trenta-quatre euros amb setze cèntims (2.434,16.- EUROS), augmentada dels interessos legals produïts a comptar del dia vint de desembre del dos mil disset i fins que sigui íntegrament satisfeta.*

*Tercer.- pagar l'import mensual de tres-cents cinquanta euros (350.- EUROS) equivalent al preu del darrer lloguer mensual justificat, en concepte d'ocupació indeguda, des del dia un d'octubre de l'any passat i fins que sigui efectiu el desnonament, més les despeses accessòries a la renda descrites en el III.- Considerant.*

*Quart.- pagar les costes processals causades, així com els honoraris de procurador de l'agent.”*

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. M. A. M. S. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana es dicti sentència, revocant parcialment la Sentència recorreguda, disposant que el quantum degut pel recurrent es situava en la quantitat de 1.600.- € i sense fer especial condemna en costes de primera ni de segona instància.

V.- Per escrit de 26-11-2018, la representació processal del Sr. B. 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 els costes ocasionades en aquesta alçada a la part recurrent.

VI.- Per Aute de 15-1-2019 aquesta Sala desestimava la pretensió adduïda per la representació processal la representació processal del recurrent consistent en que, per a millor proveir s'incorporessin a les actuacions els documents 5 i 6 que incorporava a l'escrit de 5-11-2018.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- No és discuteix que en data 20-4-2015 el Srs. B. i M. atorgaven un contracte d'arrendament pel qual el primer arrendava en benefici del segon XXX, convenint-se una renda que es fixava en 350.- € mensuals més les despeses que s'anessin generant per raó dels subministraments d'electricitat, aigua i calefacció.

II.- En el seu escrit rector, la representació processal dels actors sostenia que el Sr. M. no havia satisfet els rebuts corresponents a la renda i les despeses complementàries inherents dels mesos d'abril fins a setembre del 2017 que ascendien a l'import global de 2.434,16.- € (despeses bancàries ocasionades per raó del retorn dels rebuts incloses). En aquesta eventualitat, articulava una acció resolutòria del contracte d'arrendament, interessant el desnonament de l'arrendatari de la unitat immobiliària arrendada, la condemna a satisfer l'import que acaba de ser assenyalat. També reclamava la condemna del Sr. M. a pagar la suma de 350.- € mensuals en concepte d'indemnització per ocupació indeguda per cada mes en que l'arrendatari romangués en la possessió de l'apartament arrendat a comptar del mes d'octubre del 2017 més les despeses corresponents als subministraments accessoris que es poguessin generar per mentre perdurés aital ocupació, i a pagar el cost corresponent a les tasques que calgués realitzar a fi de retornar el pis en el mateix estat en que es trobava quan va ser arrendat. Finalment interessava que les quantitats resultants fossin incrementades dels interessos legals comptadors des de la data de contesta a la demanda i s'imposés al demandat la totalitat de els costos ocasionades per raó del present procediment.

El Sr. M., en la contesta a la demanda, admetia la reclamació que en concepte de rendes impagades s'articulava de contrari. No així en relació a la pretensió que de contrari s'articulava en concepte de consums elèctrics, sostenint que mai aquests havien estat justificats pel demandant. Afegia que l'impagament de la renda no havia estat voluntària sinó que era el fruit d'una greu malaltia.

La Sentència dictada pel Sr. Batlle estima majoritàriament la demanda, declarant resolt el contracte d'arrendament subscrit i condemnant el demandat a deixar lliure i a disposició del demandant la unitat immobiliària arrendada, a pagar la suma de 2.434,16.- € més els interessos legals des del dia 20-12-2017; a pagar la suma mensual de 350.- € en concepte d'indemnització per ocupació indeguda des del dia 1-10-2017 i fins al moment en que fos efectiu el desnonament del demandat més les despeses accessòries i a pagar les costes processals causades, inclosos els honoraris d'advocat i procurador del demandant.

Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació el Sr. M. A.M. S., interessant la revocació parcial de la Sentència d'instància, en el sentit d'establir que el quantum degut pel recurrent es situava en la suma de 1.690.- €, el tot sense fer especial condemna en costes en cap d'ambdues instàncies.

III.- En primer lloc, sustenta que en data 5-1-2018 havia dipositat judicialment les claus de l'apartament arrendat el que demostrava que d'ençà el mes de desembre de 2017 ja no l'ocupava.

En segon lloc sostenia haver realitzat dos pagaments a alçada de 350.- € cadascun que no havien estat contemplats per la Resolució recorreguda, i que tampoc es pronunciava en relació al retorn de la fiança de 350.- € lliurada en el moment de signar el contracte.

IV.- En relació al primer motiu de greuge, resulta de les actuacions practicades que el dia 5-1-2018 el Sr. M. consignava judicialment les claus de l'apartament que ocupava (foli 72). No obstant del material probatori obrant en les actuacions no s'extreu ni la data en què el Sr. B. les hauria recuperat, ni tampoc es justifica per part del Sr. M. que de forma prèvia a la consignació judicial de les claus, les havia ofert a l'arrendador. La resposta a aquests interrogants resulta cabdal al efectes que aquí interessin doncs hem de recordar que *“la consignació requereix per a desenvolupar el seu efecte alliberatori que vagi precedida de l'oportú oferiment de pagament, de tal manera que la consignació, precedida de l'oferiment de pagament, esdevé possible quan el creditor no coopera amb el deutor per a possibilitar l'alliberament d'aquest darrer. És en aquests casos on el creditor incompleix la seva càrrega de cooperació, que el deutor pot alliberar-se oferint, en primer terme la totalitat del que es deu (Codi 8,43,9), i, solament, quan no s'accepta l'oferiment, consignant la prestació deguda. Aleshores, si concorren els dos pressupòsits, el deutor s'allibera de la seva prestació i trasllada el risc de la pèrdua o destrucció del bé al creditor, a l'igual que no es col·loca en situació de morositat (Digest 13,5,17)”* (Aute d'aquesta Sala de 22-4-2004).

En aquesta eventualitat, i sense perjudici de la seva determinació en seu d'execució de Sentència, escau desestimar el recurs d'apel·lació interposat atès que a hores d'ara no es gaudeixen dels elements necessaris per a determinar el dies “a quem” fins al qual el recurrent va ocupar de manera indeguda la unitat immobiliària als efectes de fixar definitivament la indemnització per ocupació indeguda corresponent. No obstant, amb la finalitat d'esvair dubtes que es puguin plantejar en el futur, precisarem la indemnització per ocupació indeguda haurà de ser comptabilitzada fins el moment en que el Sr. B. va tenir coneixement de la consignació de les claus

realitzada pel Sr. M. prop de la Batllia. En efecte, i com hem pogut precisar amb anterioritat, l'arrendatari ha de respondre de tota incidència anterior a aquesta fita a partir del moment en que no va efectuar oferiment previ de les claus a l'arrendador. A partir del moment en que el Sr. B. ha tingut coneixement de que les claus es trobaven a la seva disposició a la Batllia, haurà d'assumir tota demora resultant de la recuperació de la possessió de l'immoble arrendat i aquesta no podrà ser repercutida a l'arrendatari.

V.- Quant al segon motiu del recurs, és cert que amb posterioritat a la contesta a la demanda, el Sr. M. va consignar judicialment l'import global de 700.- € que no han estat contemplats per la Sentència recorreguda i quina realitat és admesa per la pròpia representació processal del Sr. B. en l'escrit de contesta a les conclusions.

En el document de consignació s'indica per part del Sr. M. que els pagaments efectuats intervenen per compte dels mesos de novembre i desembre (cal entendre de l'any 2017) i en haver estat la data de la resolució del contracte fixada el dia 1-10-2017 el mateix s'ha d'imputar a la indemnització per ocupació indeguda corresponent als mesos indicats el tot en mèrits de les previsions del Digest 46,3,1 segons les quals quan el deutor fa un pagament, gaudeix de la facultat de poder assenyalar quin dels diferents deutes que té amb el seu creditor vol extingir. En conseqüència i sense perjudici de que en seu d'execució de Sentència hagi d'imputar-se els pagaments realitzats pel deutor als mesos assenyalats, tampoc el recurs articulat permet revocar la Sentència recorreguda.

Pel que es refereix als arguments que s'avancen al respecte de la fiança tampoc els mateixos poden prosperar a partir del moment en que han estat interposats per primer cop en aquesta alçada, de manera que el seu examen per part d'aquest Tribunal menystindria la màxima "pendente appellatione nihil innovetur". Afegirem en tot cas i amb la finalitat de donar a la part recurrent una resposta complerta al recurs que interposa, que si bé l'art. 15.4 de la vigent Llei d'Arrendament de Finques Urbanes disposa: *"l'arrendatari pot reclamar el retorn de la fiança lliurada en el marc del procediment que regula la disposició addicional segona d'aquesta Llei, o en un procediment posterior endegat amb aquesta finalitat. L'acció per reclamar el retorn de la fiança prescriu en el termini de tres anys a comptar del moment de l'extinció del contracte d'arrendament"*, la pretensió per a sol·licitar el retorn de la fiança, quan no existeix acord entre les parts, s'ha de canalitzar o bé a través d'una demanda reconvençional en el propi procediment de desnonament instat per l'arrendador, o bé instar una nova demanda per a reclamar-la dins del termini de 3 anys posteriors a la resolució del contracte (en aquest sentit vegi's la Sentència d'aquesta Sala de data 27-10-2016 -rotlle TSJC-221/16).

En conseqüència el segon motiu del recurs ha de ser rebutjat.

VI.- Per tot l'exposat i sense perjudici de les precisions realitzades en la present Resolució al respecte de la imputació dels pagaments realitzats escaurà desestimar el recurs d'apel·lació interposat.

VII.- Malgrat la desestimació del recurs, no podem obviar que el recurs interposat ha permès aclarir l'abast de la Sentència dictada pel jutjador "a quo" imputant els pagaments realitzats durant la litispendència del procediment per part del recurrent i fixant que aquests havien de ser contemplats en seu d'execució de la Resolució dictada.

En aquesta eventualitat no escau fer pronunciament al respecte de les costes ocasionades en aquesta alçada (arg. Novel·la 82, cap. X).

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. M. A. M. S. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 19-9-2018, quina part decisòria confirmem íntegrament precisant no obstant el seu apartat TERCER en el sentit que en seu d'execució de Sentència haurà de determinar-se la data en que cessava l'ocupació indeguda de conformitat amb les indicacions que es realitzen en el IV Fonament de Dret de la present Resolució als efectes de calcular la indemnització resultant, tot i comptabilitzant-se la suma de 700.- € satisfeta pel recurrent en relació als mesos de novembre i desembre del 2017.

No escau fer pronunciament en relació a les costes ocasionades en aquesta alçada.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

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