

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 28 de març del 2019.

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

ANTECEDENTS DE FET

I.- Que prèvia citació a judici presentada a la Batllia el 26.11.2015, mitjançant escrit presentat en data 15.02.2016, la representació processal de la Sra. A. R. V. va formular demanda en reclamació de quantitat contra el Sr. J. L. M. A., de conformitat amb les circumstàncies de fet que exposava i els documents adjuntats i, després d'invocar els fonaments de dret que considerava pertinents, sol·licitava que fos dictada Sentència amb els següents pronunciaments:

"1. Condemnant al demandat a pagar:

- a) els lloguers del mes d'abril i maig del 2015 per 1.000 euros (450 € + 50 € cadascun)*
- b) la indemnització derivada del consum de calefacció i aigua calenta indicats en el cos del present escrit per 750,42 € (142,57 € + 607,85 €)*
- c) la indemnització per danys i perjudicis constatats en el pis per 1.959,70 € (2.859,70 - 900)*
- d) la indemnització pel cost de l'acta notarial per 267,49 €*
- e) el cost del burofax que s'eleva a 86,86 €*
- f) els interessos generats per cadascun dels referits imports des de la data que es fixi per la contestació a la demanda, i fins a la definitiva cancel·lació del deure*
- g) el cost d'una nova banyera i la seva col·locació, la col·locació del bidet i els interessos dels corresponents imports des de la fermesa de la sentència*

h) i totes les costes processals que es causin, incloent-hi les derivades de l'actuació d'advocat i de procurador.”

II.- Havent estat citada per celebrar el tràmit previst de contesta a la demanda i judici de proves el subsegüent dia 07.03.2016, el Sr. J. L. M. A. va comparèixer exposant els elements de fet i de dret que va creure pertinents, i oposant-se a la demanda formulada sol·licità es dictés sentència:

“desestimant íntegrament la demanda interposada per l'agent, tot condemnant-la al pagament de les costes processals i extrajudicials causades per la intervenció de procurador i advocat”.

III.- La Sentència dictada pel Batlle va decidir:

“Desestimar íntegrament la demanda formulada per la senyora A.R. V. contra el senyor J. L. M. A., condemnant a la primera a satisfer al segon les despeses de lletrat.”

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la Sra. A. R. V. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, sol·licita la seva revocació i l'estimació íntegra de la seva demanda amb imposició de costes a la part adversa.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- No és objecte de debat en les presents actuacions que en data 1 de setembre del 2010 es va signar un contracte d'arrendament en virtut del qual el Sr. V. M. i P., en tant que administrador de l'apartament planta tercera, XXX situat al XXX, va llogar al Sr. J. L. M. A. el citat habitatge pel termini de cinc anys i pel preu de 450 euros mensuals, als qual caldria afegir altres cinquanta per despeses de calefacció, reconeixent el darrer que rebia la unitat immobiliària arrendada compreses les instal·lacions i serveis en perfecte estat i compromentent-se a retornar-la en el mateix bon estat en finir l'arrendament (foli 35).

Tampoc es discuteix que en data 28 d'abril del 2015 el Sr. M. li va comunicar a la Sra. A. R., propietària de l'habitatge, la seva voluntat de donar per resolt el contracte signat entre les parts a partir del 31 de maig del 2015, quedant el dia 1 de juny per fer la revisió del pis (foli 34).

En aquestes circumstàncies, la representació processal de la Sra. A. R. va formular la demanda que dóna origen al present procediment

sol·licitant que es condemnés al Sr. M. a abonar a la seva mandant els lloguers corresponents als mesos d'abril i maig del 2015 per un l'import total de 1.000 euros, la indemnització derivada del consum de calefacció i aigua calenta per la suma de 750,42 euros, la corresponent als danys i perjudicis constats en el pis per altres 1.959,70 euros, la derivada del cost de l'acta notarial per altres 267,49 euros, el cost del burofax que s'elevava a 86,86 euros, més els interessos generats per cadascun del referits imports, més el cost d'una banyera i la seva col·locació i la d'un bidet i els interessos corresponents, més les costes del procediment, adjuntant un acta de presència notarial amb fotografies de l'immoble (foli 18 i ss). El defenent va contestar a la demanda oposant-se a la mateixa i la Sentència objecte del present recurs va desestimar la demanda formulada, imposant les seves costes a la recurrent.

II.- Com a primer motiu del seu recurs, la representació processal de la Sra. R. V. argumenta que el cost del consum d'aigua calenta i calefacció de la defenent arribava als 607,85 euros en el moment de la resolució del contracte, dels quals 142,57 es corresponien amb les despeses del període 16.05.2013 al 24.09.2015 i els altres 607 fins a la darrera lectura (28.05.2015), dels quals l'arrendatari n'havia abonat, com a molt, 300 euros, raó per la qual, en tot cas, quedaven pendents 450,57 euros, però aquest motiu no es pot estimar.

En efecte, la recurrent no fa altre cosa que reiterar el que ja va manifestar a la instància i que va ser examinat amb cura i desestimat per l'Hble. Batlle, sense que en aquesta alçada provi que aquella decisió fos desencertada, ni per quines raons, raó que seria més que suficient per desestimar sense més aquest recurs.

No obstant, per tal de donar una resposta més acurada si cap als arguments de la recurrent, cal posar de relleu que, com destaca la Sentència d'instància, consta a l'expedient unit per corda fluixa als presents autes que en data 16 d'octubre del 2015 el Sr. M. va formular petició de consignació judicial de l'import de 450,42 euros a l'expedient 1300030/2013, va emetre el corresponent xec bancari per aquesta suma dirigit a l'INAF i va demanar que li fos lliurat a la Sra. R. el dia 27 de novembre d'aquell any, com així es va fer i, si bé és cert que el Sr. M. no va aportar aquesta prova amb la contestació a la demanda, no per això es pot entendre que el recurrent ha quedat amb situació d'indefensió, en quan els documents que aporta el defenent emesos per l'INAF i pel Batlle són prou garantia de la veracitat d'aquesta consignació.

III.- Argumenta en segon lloc la recurrent que el defenent s'ha de fer càrrec de les despeses necessàries per reparar els desperfectes que

presentava el pis arrendat per ell, però tampoc aquest motiu es pot estimar, en primer lloc, perquè es tracta d'una reclamació que també es va fer a la instància i que ja va ser examinada de forma curosa i desestimada pel Batlle sense que en aquesta alçada s'acrediti cap raó per tal de considerar errònia aquesta decisió i, en segon lloc, perquè de l'examen de les actuacions no resulta que la conclusió sigui diversa.

És cert que en el contracte signat entre les parts l'arrendatari reconeix que rep el pis en perfecte estat de conservació (foli 76), no obstant, consta igualment a les actuacions un certificat signat pel Sr. V. M.P., gerent i administrador de la "Immobilària d'Encamp" (foli 157), que va ser l'entitat que va signar el contracte d'arrendament amb el defenent en nom de la propietat, que manifesta que l'apartament llogat al defenent estava en mal estat de conservació en el moment de signatura del contracte i requeria que es fessin treballs de conservació importants, que la propietària de l'habitatge es va negar a fer les reparacions necessàries excepte el canvi dels mobles de la cuina i la sortida de fums, que es van efectuar dos mesos més tard i la reparació dels sanitaris que es va portar a terme quatre mesos després i que va ser el llogater qui en va portar a terme algunes d'elles, raó per la qual entenem que les manifestacions en el sentit de que l'habitatge es trobava en bon estat de conservació que es fan al referit contracte no són més que clàusula d'estil que admet prova en contrari.

És cert que, tal com defensa la recurrent, l'informe signat pel Sr. V. M. porta data de 18 d'octubre del 2016, és a dir sis anys després de celebrat el contracte i un any i mig després de que es resolgués, però això no pot portar a presumir que en aquest lapse de temps l'administrador havia d'haver oblidat com es trobava l'habitatge. D'altra banda, el fet assenyalat per la recurrent, en el sentit de que el Sr. M. s'havia quedat determinats imports dels arrendaments cobrats, pugui ser suficient per impugnar la correcció del citat informe, quan ha quedat acreditat que la propietat va reparar, o va demanar pressupostos per reparar, alguns defectes de l'habitatge després de celebrat el contracte (folis 86 a 91). Finalment, el fet que l'arrendatari tingués un gat i plantes a la finestra de l'habitatge no acredita que el parquet del pis s'hagués deteriorat per aquesta causa, ni que els sòcols de fusta estiguessin malmesos i faltessin trossos dels mateix, ni que s'haguessin fet forats a les cantonades de les parets, ni que s'hagués tret una lleixa de la llar del saló, ni que calgués pintar els sostres i les parets de l'habitatge, quan de les fotografies que consten als folis 113 a 115 de les actuacions aportades amb la contesta a la demanda es dedueix que el sostre de l'habitatge no s'havia pintat mai.

D'altra banda, el dictamen pericial que consta al foli 242 conclou que el perit signant, el Sr. J. G. R., no va apreciar símptomes ni evidències d'un ús o de un manteniment incorrectes del continent de l'habitatge per part de l'arrendatari, més enllà d'un ús i desgast propis del pas del temps i d'un ús normal del mateix, ja que l'immoble no estava acabat de pintar quan es va signar el contracte, les parets presentaven en aquell moment algun desperfecte, en els sòcols es detectaven deterioraments evidents i els sanitaris estaven afectats per defectes de funcionament i deterioraments, encara que aquests van ser reparats per la propietat quatre mesos després de signat el contracte. Finalment, consta el foli 120 de les actuacions un pressupost per tal de pintar el pis que va ser denegat per la propietat, un altre per la col·locació de rajoles a l'habitatge (foli 123) que la propietat també va denegar i un informe de "Construccions Call" que posa de relleu que el llogater va abonar els accessoris del bany amb consentiment de la propietat i va deixar sense instal·lar el bidet amb consentiment igualment de la propietària (foli 131).

IV.- Com a últim motiu del seu recurs, la recurrent argumenta que la defenent devia el lloguer corresponent als mesos d'abril i maig. No obstant, consta a les actuacions que la Sra. P. M. A. va testificar en data 10 de març del 2016 (foli 147) que el Sr. A. L. Picón, com advocat i en representació de la Sra. A. R. V., va acceptar que l'import de la fiança dipositada en el seu dia per l'arrendatari compensés els dos mesos de lloguer no abonats, sense que es pugui considerar, com defensa la recurrent, que es tractaria d'una temeritat sense cap fonament objectiu, ja que es tracta d'un pacte perfectament raonable i la recurrent no ha acreditat haver retornat la quantitat consignada.

D'altra banda, com resulta del conjunt del present recurs, la recurrent no fa altra cosa també en aquest punt que reiterar els greuges exposats a la instància i que la Sentència objecte del present recurs ja ha examinat i refusat de manera motivada, sense que la recurrent acrediti quina és la raó per la qual aquesta decisió és errònia.

V.- En desestimar-se el recurs, procedeix imposar les costes d'aquesta alçada a la part recurrent de conformitat amb allò que disposa el Codi 7,51,5.

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 de la Sra. A. R. V. contra la Sentència dictada pel Batlle en data 7 de setembre del 2018, que CONFIRMEM íntegrament, imposant les costes d'aquesta alçada a la part recurrent.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

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