

**PARTS:**

**Apel·lant :** **IMMOBILIARIA A, SL**

Procurador : Sra. **CFL**

Advocat : Sr. **MRD**

**Apel·lat :** **Sr. OG**

Procurador : Sr. **JFC**

Advocat : Sr. **OGC**

## **SENTÈNCIA 148-2020**

**COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:**

**President :** Sr. **ALBERT ANDRÉS PEREIRA**

**Magistrats:** Sr. **VINCENT ANIÈRE**

**Sr. JAUME TOR PORTA**

Andorra la Vella, el 30 de novembre del 2020.

En nom del Poble Andorrà.-

Reunida la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions més amunt referenciades.

En la tramitació d'aquestes actuacions han estat observades les prescripcions legals, i ha estat ponent el magistrat **Sr. JAUME TOR PORTA**, el qual expressa el parer del Tribunal.

## ANTECEDENTS DE FET

**Primer-** Per escrit presentat en data 19-6-2018, la representació processal de la societat IMMOBILIÀRIA A, SL formulava demanda contra el Sr. OG, en desnonament i reclamació de quantitat per la qual sol·licitava es dictés Sentència declarant resolt el contracte d'arrendament de 22-12-2016 atorgat entre les parts, i condemnant el defenent a:

*“Primer.- deixar la unitat immobiliària objecte d'arrendament, lliure, vàcua i expedida, a la disposició de la part agent;*

*Segon.- pagar a la seva patrocinada la quantitat global de 16.691,91.- € -que es deriva dels lloguers endarrerits i les despeses d'electricitat, deducció feta de la fiança liquidada-, augmentada dels interessos legals corresponents;*

*Tercer.- pagar el cost de pintura de la unitat immobiliària objecte de l'arrendament denunciat en mèrits de l'obligació contraeta al pacte cinquè del contracte d'arrendament del 22 de desembre del 2016;*

*Quart.- satisfer en concepte d'indemnització preufetera pels danys i perjudicis que s'ocasionin per l'ocupació indeguda de la unitat immobiliària que ens ocupa, l'import mensual corresponent fins el retorn efectiu de la possessió de la cosa arrendada a aquesta part, més les despeses complementàries;*

*Cinquè.- pagar el cost del burofax enviat a raó de la suma de 24,32.- €;*

*Sisè.- pagar els eventuais danys que prèvia inspecció ocular de l'habitatge quedin acreditats i que es quantifiquin en període d'execució de sentència;*

*Setè.- satisfer les costes processals derivades del present plet, incloent els honoraris d'advocat i procurador d'aquesta part.”*

**Segon.-** En data 3-10-2018, la representació processal del Sr. OG contestava la demanda articulada oposant-se a les pretensions de la part demandant i al mateix temps articulava demanda reconvençional tot i sol·licitant es dictés Sentència condemnant la part demandant a alçada de la quantitat de 207.586,40.- € pels danys i perjudicis causats al seu patrocinat per l'incompliment de les obligacions contractuals de la part contrària.

**Tercer.-** El dia 19-11-2018, la representació processal de la mercantil demandant contestava la demanda reconvençional plantejada oposant-se a la mateixa, tot i sol·licitant el seu rebuig íntegre amb imposició a la part adversa de les costes ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i procurador.

**Quart.-** Practicats els mitjans de prova proposats per les parts litigants i evacuats els respectius escrits de conclusions, l'Hble. Batlle va dictar Sentència en data 19-6-2019 amb la següent part decisòria:

*“D E C I D E I X : que desestimant íntegrament la demanda principal formulada per la societat mercantil andorrana per participacions “Immobil·lària A, S.L.” contra el Sr. OG, i donant-se lloc parcialment a la reconvençió, ha de declarar i declara resolt el contracte d'arrendament d'habitatge sobre la Casa número 0 de la Urbanització B de la Carretera C d'Andorra la Vella, deixant-se el destí de la fiança pel període d'execució de sentència segons s'ha raonat anteriorment, i imposar les costes processals d'aquesta instància a l'instant d'aquest plet”.*

**Cinquè.-** Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la societat IMMOBILIÀRIA A, SL i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions de 12-7-2019, demana es dicti sentència, revocant íntegrament la Sentència d'instància en el sentit de declarar la resolució dels contractes d'arrendament subscrits, condemnant el demandant a pagar la suma de 15.000.- € en concepte de rendes impagades devengades en el període comprès entre els mesos de juliol del 2017 a juny del 2018 (ambdós inclosos) una vegada descomptada la fiança de 3.000.- €, més els interessos

legals generats des de la data de la contesta a la demanda, condemnant també el demandat a pagar la quantitat de 1.691,91.- € en concepte de consums elèctrics pel període descrit, més els interessos legals generats a comptar de la contesta a la demanda, més el pagament del cost de pintura de la unitat immobiliària arrendada segons es desprenia del pacte cinquè del contracte de 22-12-2016. Pretenia també es disposés la condemna del demandant al pagament del lloguer mensual i serveis complementaris fins el dia 5-7-2018 (data del retorn de la possessió de la unitat immobiliària), en concepte d'indemnització per danys i perjudicis derivats de l'ocupació indeguda. Finalment pretenia la condemna del Sr. OG al pagament del cost del BUROFAX (24,32.- €) i al pagament de les costes ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i procurador.

Subsidiàriament en cas que la Sala avalés el raonament de l'Òrgan d'instància interessava que es ponderés l'import a satisfer pel demandat en concepte de lloguers impagats i despeses derivades dels consums elèctrics, sense efectuar pronunciament en relació a les costes judicials.

**Sisè.-** Per Sentència dictada per aquesta Sala el dia 31-10-2019 es decidia: *“ESTIMAR parcialment el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la societat IMMOBILIÀRIA A, SL contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 19-6-2019 que revoquem íntegrament i en el seu lloc disposem l'estimació parcial de la demanda articulada contra el Sr. OG, declarant resolt el contracte d'arrendament atorgat al respecte de la casa 0 de la urbanització B de la Carretera C amb efectes a partir del dia 7-5-2018, condemnant el Sr. OG a satisfer a la societat IMMOBILIÀRIA A, SL la suma de 15.000.- € en concepte de rendes impagades, 1.691,91.- € en concepte de despeses accessòries, de 550.- € en concepte d'ocupació indeguda i 24,32.- € en concepte de cost del burofax tramès, més els interessos legals generats pels dos primers imports des de la data de la contesta a la demanda (3-10-2018) i fins el dia del seu total pagament. La resta de pretensions articulades han de ser desestimades. No escau fer pronunciament al respecte de les costes ocasionades en cap d'ambdues instàncies”.*

**Setè.-** La representació processal del Sr. OG articulava recurs d'empара contra aquesta decisió. Per Sentència de 21-1-2020, el Tribunal Constitucional decidia:

*“1. Estimar el recurs d'empара presentat per la representació processal del Sr. OG.*

*2.- Declarar que s'ha vulnerat els seus drets fonamentals a la jurisdicció i a obtenir una decisió fonamentada en Dret, reconeguts a l'article 10.2 de la Constitució.*

*3.- Anul·lar la Sentència del 31 d'octubre del 2019, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia.*

*4.- Retrotreure les actuacions al moment processal anterior a la Sentència anul·lada.*

*5.- Publicar aquesta Sentència, d'acord amb allò que disposa l'article 5 de la Llei Qualificada del Tribunal Constitucional, al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra”*

## **FONAMENTS DE DRET**

**Primer.-** La Sentència que vàrem dictar el dia 31-10-2019 estimava parcialment el recurs d'apel·lació plantejat per la societat IMMOBILIÀRIA A, SL al respecte de la decisió de la instància considerant que dels elements de prova que figuraven en les actuacions, se n'inferia que les patologies per infiltracions d'humitat que experimentava la casa arrendada es trobaven localitzades en uns indrets molt precisos (fossa de l'ascensor, local de caldera de calefacció, i una paret de l'edifici) i que malgrat les molèsties que podien produir-se a l'arrendatari quan plovia, l'arrendatari havia continuat gaudint del immoble amb normalitat com s'inferia del fet que s'hi havia mantingut personalment però també amb terceres persones, durant un lapse temporal llarg (un any i mig) durant el qual, va suspendre unilateralment el pagament de la renda sense però articular cap tipus d'acte (judicial o extrajudicial) encaminat a la resolució del contracte d'arrendament. En tal situació, el Sr. OG era condemnat a satisfer les rendes que s'havien generat

fins el dia en que de resultes d'una inspecció del Ministeri de Govern es considerarà que malgrat les intervencions realitzades per l'arrendadora, les infiltracions derivades de la darrera tempesta havien afectat la distribució elèctrica de l'edifici i la caldera de calefacció fins el punt que l'habitatge no era habitable.

El Tribunal Constitucional, en la Sentència dictada considera que els vicis que presentava la casa arrendada no podien ser qualificats de mera molèstia sinó que eren greus i impedièn viure de manera digna en l'habitatge, amb el benentès que aquesta impossibilitat ja era denunciada per l'arrendatari ja l'1-2-2017 (això és pocs dies després de que el contracte d'arrendament desplegués els seus efectes).

**Segon.-** La decisió del Tribunal Constitucional vincula aquesta Sala (art. 95 de la Constitució) i en conseqüència la present resolució haurà d'intervenir des de la perspectiva que els defectes que presentava el xalet arrendat eren greus i impedièn a l'arrendatari, des de l'inici de la relació contractual entre les parts, viure de manera digna en el mateix.

En tal situació la confirmació de la part dispositiva de la Sentència dictada pel Batlle en data 19-6-2019 s'imposa. En efecte, en no resultar habitable l'immoble objecte del contracte d'arrendament des d'un bon inici de la relació contractual, concorre un supòsit d'impossibilitat originària del seu objecte.

**Tercer.-** Pel que es refereix a la petició subsidiària de la societat IMMOBILIÀRIA A, SL introduïa en aquesta alçada a través de la qual interessa que en cas de desestimar-se el recurs articulat en relació a la resolució del contracte decidida pel Tribunal a quo es condemni no gensmenys el demandat a pagar una suma econòmica per l'ocupació de la casa arrendada, aquesta ha estat introduïda per primer cop en aquesta alçada i per tant no podrà ser valorada en atenció a la regla a la regla "pendente appellatione, nihil innovetur". En efecte, no poden les parts en la segona instància del procés sol·licitar la reforma de la sentència de primera

instància invocant fets, proves o excepcions noves, sinó només per les mateixes adduïdes oportunament en la primera instància del procés, en els límits de la pretensió impugnatòria. I, correlativament, no pot Tribunal “ad quem” conèixer i resoldre qüestions o problemes diferents dels plantejats en la primera instància, o fets nous introduïts extemporàniament en el procés, ja que al Tribunal de segona instància se li ha de proposar la mateixa “res iudicanda” sobre la qual ha jutjat el jutge “a quo”.

**Quart.-** Per tot l'exposat, escaurà desestimar el recurs d'apel·lació articulat per la representació processal de la societat IMMOBILIÀRIA A, SL contra la Sentència dictada el dia 19-6-2019 quina part dispositiva confirmem íntegrament.

**Cinquè.-** La desestimació del recurs comportarà, en mèrits de la regla del venciment objectiu, que els costos ocasionades en aquesta alçada hagin de ser imposades a la part recurrent.

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, ha pres la següent

## DECISIÓ

**Primer.-** DESESTIMAR el recurs d'apel·lació articulat per la representació processal de la societat IMMOBILIÀRIA A, SL contra la Sentència dictada el dia 19-6-2019 quina part dispositiva confirmem íntegrament.

**Segon.-** Imposem a la part recurrent el pagament d'els costos ocasionades en aquesta alçada.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

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