

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 24 de juliol 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. Sr. Jaume TOR PORTA, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Per escrit presentat en data 5-10-2017, els Srs. M.T.E.P. i J.S.G. formulaven demanda contra el Sr. A.D., en resolució contractual, 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 denunciat i subscrit el 24 de setembre de 2014, i condemnant al defenent a:

Primer.- deixar les unitats immobiliàries descrites en el cos del present escrit d'al·legacions i objecte d'arrendament, lliures, vàcues i expedites, a la disposició de la part agent;

Segon.- pagar-los la quantitat de cinc mil quatre-cents euros (5.400.- EUROS), que es deriva dels lloguers endarrerits, és a dir afectant a les mensualitats de juliol a octubre de dos mil disset, 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 les unitats immobiliàries de constant referència, un import diari de quaranta-cinc euros (45.- EUROS), i això fins el retorn de la possessió a aquesta part, juntament amb les despeses accessòries que es produeixin i els interessos legals corresponent a comptar de la data de fermesa de la present resolució;

Quart.- indemnitzar als agents per les despeses de reparació dels eventuais desperfectes que es constatin en les unitats immobiliàries arrendades;

Cinquè.- satisfer les costes processals derivades del present plet, incloent els honoraris d'advocat i procurador.

II.- El 29-11-2017, la representació processal del Sr. A.D. contestava la demanda articulada sol·licitant es dictés Sentència per la qual, es constatés l'aplanament de la part defenent a la petició de resolució del contracte d'arrendament de data 24 de setembre de 2014 en data 29 de novembre de 2017, així com a la petició de desnonament, efectuant retorn de la possessió de la unitat arrendada en data 29 de novembre de 2017, amb lliurament de les claus, es condemnés el Sr. A.D. al pagament de la quantitat de 4.005-€, en concepte de les rendes impagades efectuant deducció de les quantitats pagades com a fiança, es declarés la manca de legitimació activa de la part agent en relació a la petició de pagament de les despeses de consum, s'absolgués el seu representat en relació a les despeses d'energia elèctrica i aigua, al dia de pagament i no justificades, i al respecte de la petició de danys i perjudicis reclamada tenint en compte que la unitat arrendada es retorna en perfecte estat de conservació i de pintura, el tot sense efectuar imposició de costes processals.

Per altressí interessava que amb caràcter d'urgència es realitzés una inspecció ocular de la unitat arrendada amb la finalitat de determinar l'estat de conservació i de pintura de la cosa arrendada i posteriorment es retornés la possessió a la part arrendadora.

III.- Practicats els mitjans de prova proposats per les parts litigants i evacuat els respectius escrits de conclusions, l'Hble. Batlle va dictar Sentència en data 11-4-2018 amb la següent part decisòria:

“Que estimant substancialment la demanda formulada pels Srs. J.S.G. i M.T.E.P. contra el Sr. A.D., ha de declarar i declara resolt en data u de novembre de l'any passat el contracte d'arrendament celebrat entre els litigants i tenint com objecte la casa situada a la Urbanització Comes de Guem número 00, Xalet X, i el garatge situat a l'Avinguda Sant Jaume número 00, Parròquia d'Escaldes- Engordany, i ha de condemnar i condemna al defenent Sr. A.D. a:

Primer.- pagar als instant d'aquest plet la quantitat global de cinc mil quatre-cents euros (5.400.- EUROS) pels lloguers no pagats, augmentada dels interessos legals produïts a comptar del propassat dia vint-i-nou de novembre i fins que sigui íntegrament satisfeta.

Segon.- pagar-los l'import de dos mil dos-cents cinc euros (2.205.- EUROS) en concepte d'ocupació indeguda pel període anant de l'1 de novembre de 2017 al 19 de desembre de 2017, més els interessos legals i les despeses accessòries a la renda descrites en el III.- Considerant.

Tercer.- assumir enfront a aquells el cost de les despeses de refacció i pintura de les unitats immobiliàries que ens ocupen i que s'acreditaran en període d'execució de sentència, de conformitat amb el que s'ha raonat en el IV.- Considerant, sent aleshores quan es tindrà en consideració la fiança que en el seu moment l'arrendatari féu a mans dels arrendadors, amb el joc de la compensació escaient.

Quart.- pagar les costes processals causades, així com els honoraris de procurador dels agents”

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. A.D. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana es dicti sentència, revocant la Sentència recorreguda en relació a la seva condemna relativa a la ocupació indeguda i la quantitat de 2.205-€, les costes de reparació i de pintura de la unitat immobiliària, les costes processals, les despeses accessòries i, retornant la fiança dipositada pel meu mandant, tot d'acord amb el cos del present escrit, no fent imposició de costes processals de segona instància ni en relació als honoraris d'Advocat ni de Procurador.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sr. Jaume TOR PORTA

FONAMENTS DE DRET

I.- Ha quedat acreditat a les actuacions que per contracte de data 24-9-2014 el Sr. A.D. va arrendar la casa situada a la urbanització Comes de Guem núm. 00, xalet X i el Garatge situat a l'Av. Sant Jaume 00 d'Escaldes-Engordany, propietat dels Srs. M.T.E.P. i J.S.G., convenint una renda de 1.350.-euros mensuals, i la prestació d'una fiança de 2.700.-euros.

No es discuteix tampoc que a partir del mes de juliol del 2017, el Sr. A.D. deixava de pagar la renda convinguda de tal manera que, quan s'interposava la demanda, aquest esdevenia deutor per l'esmentat concepte de la quantitat de 5.400.- €, raó per la qual, el dia 5-10-2017, els arrendadors, articulaven demanda pretenent la resolució del contracte d'arrendament per manca de pagament de la renda, el desnonament del Sr. A.D. i la condemna de l'arrendatari a satisfer l'import de 5.400.- €, més la indemnització per ocupació indeguda que pogués correspondre, les despeses accessòries de consum elèctric, els danys i perjudicis causats en la finca arrendada i la totalitat de les costes.

La representació processal del Sr. A.D. s'aplanava a les pretensions relatives a la resolució del contracte, al seu desnonament i condemna a satisfer la suma de 4.005.-€, efectuant deducció de la fiança, oposant-se no obstant a la resta de pretensions, interessant en tot cas no s'efectués pronunciament en relació a les costes processals.

Les pretensions de la part demandant resultaven ser substancialment estimades.

Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. A.D.

II.- El primer motiu de greuge que s'articula concerneix la condemna en costes que la Sentència dictada en instància imposava al seu representat. En tractar-se d'una qüestió que pot veure's afectada pels restants extrems del recurs plantejat, el seu examen ha de relegar-se a la part final de la present Resolució.

III.- El segon motiu del recurs es centra en la decisió continguda en la Sentència recorreguda en relació a la data en que intervenia el retorn de la possessió dels immobles arrendats. Sosté haver retornat els immobles arrendats el dia 29-11-2017, de tal manera que resultava inadmissible que el seu representat hagués d'assumir una indemnització pel termini que va transcórrer fins que el Batlle practicà una inspecció ocular, en que no havia ocupat la unitat arrendada.

L'ocupació indeguda perdura mentre la possessió de l'immoble arrendat no sigui posada de manera efectiva i inequívoca a disposició de l'arrendador. En el concret supòsit que s'examina, és cert que l'arrendatari consignava, en el moment en que contestava la demanda, les claus del xalet que ocupava. No obstant, condicionava el retorn de la possessió, a la prèvia realització d'una inspecció judicial per tal de constatar el seu estat de conservació. En aquesta eventualitat, cal entendre que els arrendadors no varen poder disposar de l'immoble fins el dia 19-12-2017 en que intervenia la inspecció ocular demanada per part de la comitiva judicial, sense que cap responsabilitat els hi sigui atribuïble pels dies transcorreguts entre la consignació de les claus i la pràctica de la inspecció ocular.

En conseqüència aquest motiu del recurs ha de ser rebutjat.

IV.- En tercer terme, la part recurrent refereix que de les fotografies incorporades a la contesta a la demanda s'extreia que l'immoble es trobava en un estat correcte quan va ser retornat a la part contrària, i que l'únic desgast que havia experimentat era normal i degut al transcurs del temps. Afegia que els arrendadors no podien pretendre recuperar un immoble en millors condicions que aquelles que el mateix tenia quan va ser arrendat, especialment

quan el seu representat i amb el consentiment dels demandant, havia efectuat reformes en el seu interior que comportaven una clara plusvàlua. Quant als desperfectes al·legats per l'adversa eren clarament propis al desgast pel transcurs del temps i resultaven d'un ús normal de les coses, i pels que es referien a la vitroceràmica, aquests apareixien en l'interior del vidre de tal manera que no eren imputables al Sr. A.D. Sostenia finalment que aquesta Sala, en la seva Sentència TSJC-235/09, ja s'havia pronunciat en relació a l'obligació dels arrendataris de tornar a pintar els pisos a la fi del contracte d'arrendament per excloure-la en aquells casos en que els danys constatats fossin deguts al pas del temps, a l'ús normal de les coses o fins i tot fos inevitable. En conseqüència indicava que no existint danys a reparar, la fiança li havia de ser retornada.

Tampoc aquest motiu del recurs podrà ser atès per les raons següents.

L'article 27 de la LAFU en el seu apartat 8è disposa que l'arrendatari està obligat a *“retornar la finca a la fi de l'arrendament tal com l'ha rebut, salvat el deteriorament causat pel pas del temps i l'ús normal, o per causa inevitable. No obstant això, si el contracte ha tingut una durada inferior o igual a cinc anys, l'arrendatari ha de retornar la finca tal com la va rebre, també pel que fa a les instal·lacions i la pintura. En qualsevol cas, si en el contracte no s'expressa quin era l'estat de la finca en el moment de l'inici de l'arrendament, s'entén que estava en bon estat, llevat que es provi el contrari”*. Aquest precepte legal ja era vigent quan intervenia el contracte d'arrendament entre les parts el dia 24-9-2014 de tal manera que, quan el Sr. A.D. retornava la possessió de l'immoble arrendat, en no haver transcorregut els 5 anys indicats, aquest havia de trobar-se l'estat que es descrivia en el pacte 6è del contracte (*“la part arrendatària reconeix que rep la cosa arrendada en perfecte estat reformada en la seva totalitat durant el tercer trimestre del 2013 (compreses les instal·lacions i els serveis i la pintura de color blanc) (...)”*).

Amb l'ànim encara de ser més precisos en la nostra motivació indicarem que tampoc els danys constatats corresponen a un ús normal. En efecte, examinant-se les fotografies incorporades a l'acta d'inspecció ocular s'observa com les taques figurant en les parets i les ratllades i cops al parquet són les pròpies a una manca de cura en l'ús de l'immoble. En efecte, no es tracta

d'incidències imputables al pas del temps sinó que corresponen a fregades, que revelen que no s'ha realitzat un ús acurat del xalet. Quant als problemes constatats en la placa de cocció, res en les actuacions permet considerar que els danys que presenta es situïn en la part interior del vidre tal i com en aquesta alçada ho invoca per primer cop la part recurrent, de tal manera que ha de presumir-se que aquests són imputables a l'arrendatari.

En aquestes coordenades, és de manera ajustada a dret i a les circumstàncies concurrents que la Sentència dictada per l'Hble. Sr. Batlle condemnava el Sr. A.D. a assumir el cost de reparació corresponent als desordres constatats en parets (brutes i amb nombrosos forats), parquet (cops i ratllades) i vitroceràmica trencada, aplicant si esqueia la fiança inicialment dipositada al cost d'aquests.

V.- També discrepa la part recurrent de la Sentència dictada en relació a les despeses accessòries. Sosté que en l'escrit de demanda no es determinaven de manera clara de quines despeses es tractava el que comportava una vulneració als seus drets de defensa. En un altre ordre d'idees, afegia que el seu representat havia retornat la possessió de la casa el dia de la contesta a la demanda de tal manera que no se'l podia condemnar a pagar el cost corresponent a serveis posteriors. Finalment referia que la part actora no havia acreditat cap tipus de despesa accessòria.

La part decisòria de la Sentència dictada pel Sr. Batlle es remet al tercer Considerant en què es preveu la condemna del defenent a pagar "les despeses accessòries produïdes i acreditades durant el període d'ocupació indeguda segons petició efectuada en el suplico de l'escrit de demanda". Si ens referim a l'escrit rector articulat per la direcció lletrada dels actors, s'extreu que la concreta reclamació que s'interposava sobre aquest punt es cenyia a "les despeses de consum d'energia elèctrica i aigua generades i les que es generin fins el dia en que l'adversa deixi les unitats immobiliàries d'utes vàcues, expedites i a lliure disposició de la part agent, a acreditar en període d'execució de Sentència". La pretensió de la part es trobava perfectament delimitada quant a l'objecte (despeses d'electricitat i aigua) i el temps (fins al retorn de la possessió), de tal

manera que cap tipus de menyscapte als drets de defensa s'ha pogut ocasionar a la part recurrent a partir del moment en què els termes del debat es troben perfectament delimitats. Quant a la remissió al procés d'execució per tal d'establir la seva quantificació i prova cap mena d'irregularitat pot apreciar-se amb aquest procedir, especialment quan la seva fixació ha d'establir-se amb atenció als principis d'audiència i contradicció. El que si però que escau és precisar l'àmbit de les despeses accessòries que fixa la Sentència recorreguda en el sentit que aquestes sols poden concernir despeses d'electricitat i aigua que en definitiva és l'únic que en la demanda es reclama.

Pel que es refereix al fet que el Sr. A.D. havia retornat la possessió de la casa el dia de la contesta a la demanda, hem destacat ja anteriorment que aquesta circumstància intervenia el 19-12-2017, de tal manera que el mateix ha d'assumir els serveis originats fins aquesta data. Quant a la manca de consums per part seva entre el moment en que consignava judicialment les claus i el moment en que la part actora rebia les claus, no es pot obviar que en atenció a la concreta naturalesa dels serveis de que es tracta, els mateixos comprenen uns mínims que s'han de pagar amb independència del consum realitzat i que han de ser assumits per l'arrendatari en atenció a allò pactat entre les parts.

VI.- En darrer lloc correspon examinar el greuge que s'articula al respecte del pronunciament en costes adoptat per la Sentència d'Instància. La representació processal del Sr. A.D. sustenta que la condemna en costes pronunciada per la instància esdevenia errònia a partir del moment en que havia intervingut un aplanament a gran part de les pretensions de la part actora i que per la resta existia una justa causa de litigar.

Tampoc aquest argument pot reeixir. En efecte, com la pròpia recurrent ho admet, l'aplanament que va intervenir no va ser integral doncs en definitiva es discutia la reclamació que es va realitzar quant a ocupació indeguda, despeses accessòries i danys. En aquesta eventualitat, el recurs a la doctrina establerta per aquesta Sala, entre altres en la Sentència rotlle TSJC-244/2014 no resulta d'aplicació.

Quant a l'existència d'aquella justa causa de litigar que invoca, hem de realitzar les següents precisions. La regla en matèria de costes, resulta del criteri del venciment objectiu (Codi 7,51,5), amb l'excepció de la Novel·la 82, cap. X, que vol que quan el supòsit que s'ha de resoldre presenta dubtes de fet o de dret o bé existeixen circumstàncies excepcionals no s'imposin a una de les parts litigants les costes processals. En el supòsit que aquí s'examina, no existien dubtes fàctics que afectessin l'objecte de les pretensions exercitades, ni tampoc dubtes jurídics sobre la normativa aplicable o la seva interpretació, a la qual cosa s'ha d'afegir que no consta cap esment a circumstàncies excepcionals que motivarien la no imposició de les costes de la instància.

VII.- 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 M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra,

DECIDEIX

DESESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal del Sr. A.D. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 11-4-2018, que CONFIRMEM íntegrament, precisant l'àmbit de les despeses accessòries que fixa la Sentència recorreguda en el sentit que aquestes sols concerniran les despeses d'electricitat i d'aigua, imposant les costes d'aquesta alçada a la part recurrent.

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.-