

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 26 de juny 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. Carles CRUZ MORATONES i Jaume TOR PORTA, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Per escrit presentat en data 5-10-2016, la representació processal de la societat C., SL formulava demanda contra els Srs. M.A.S. i M.M.S., en demanda de desnonament i reclamació de quantitat i, després d'invocar els fonaments de dret aplicables al cas, sol·licitava que es seguís el present procediment pels seus tràmits, i en el seu dia es dictés sentència pronunciant el seu desnonament, a satisfer la quantitat de 3.006.- €, a pagar en concepte d'indemnització per ocupació indeguda. L'equivalent del lloguer de l'apartament, així com totes les despeses i serveis que es vagin produint, siguin en concepte d'acompte, siguin les que es vagin generant, fins que la possessió de l'apartament resultés retornada a l'arrendador, més els interessos legals meritats, a pagar les eventuais reposicions o reparacions que fossin de menester en l'apartament i terrassa i que poguessin constatar-se en el moment processals oportú i finalment a pagar la totalitat de les costes del present procediment, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador.

II.- En data 17-11-2016, la Sra. M.M.S. indicava aplanar-se a les pretensions de la part demandant.

El Sr. M.A.S. es cenyia a indicar que no vivia en l'apartament d'autes des del setembre del 2015 afegint que des del març del 2016 era al centre penitenciari per quina raó no reconeixia deure la suma que li era reclamada.

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

“Estimar substancialment la demanda formulada en data 5 d'octubre del 2016 per la Sra. C.F.L. procuradora de la societat C., SL contra els Srs. M.A.S. i M.M.S.; declarar resolt el contracte d'arrendament d'utes a comptar de l'octubre del 2016; condemnar els defenents a pagar a la demandant l'import de 11.946 € (3006 € + 8.940 €) i, la despesa accessòria d'aigua calenta que s'hagi meritat a comptar del mes d'octubre del 2016 i, fins el retorn de la possessió que es produí el 27 de desembre del 2017; més interessos legals i costes judicials segons els termes dels dos darrers fonaments de dret.”

IV.- En data 6-9-2016 es dictava Sentència rectificativa de l'anterior en haver-se constatat determinats errors materials en la decisió inicial.

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació el Sr. M.A.S. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana es dicti sentència, revocant íntegrament la Sentència d'instància en el sentit de desestimar les pretensions, que al seu respecte, la mercantil demandant articulava, imposant a l'actora les costes ocasionades, incloses les generades en primera instància. Subsidiàriament, i en cas de desestimar-se les pretensions principals articulades, sol·licitava la revocació parcial de la Sentència recorreguda en relació a la decisió adoptada al respecte de les despeses d'aigua calenta en i disposant alhora el retorn de la fiança

VI.- Per escrit de 13-11-2018, la representació processal de la societat C., SL 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.

VII.- Per Providència de 15-11-2018 s'elevaven les actuacions a aquesta Sala del Tribunal Superior de Justícia als efectes resultants de l'art. 10 de la Disposició Addicional Segona de la LAFU.

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

FONAMENTS DE DRET

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

En primer lloc afirma que de la prova practicada en les actuacions se n'extreia que el creditor tenia coneixement de la novació subjectiva produïda en relació a l'arrendatària del contracte d'arrendament i l'atorgament del seu consentiment tàcit a partir del moment en que s'extreu que algunes mensualitats de la renda havien estat satisfetes per la Sra. M.M.S. qui en mèrits de la Sentència de separació dictada havia conservat en exclusiva l'ús del domicili que havia estat familiar. Afegia en tot cas que feia molt temps que no residia en l'esmentat habitatge quan intervenien els impagaments de la renda i que la contrapart era perfectament coneixedora d'aquest extrem el que, al seu criteri, evidenciava la mala fe amb que actuava.

En segon lloc i amb caire subsidiari pretenia la revocació parcial de la Sentència recorreguda en relació als pronunciaments adoptats al respecte de les despeses d'aigua calenta per ser aquestes inexistents, reclamant alhora el retorn de la fiança dipositada en mans de l'arrendador quan es perfeccionava el contracte d'arrendament, o si més no aplicar-se a la minoració del deute reclamat.

II.- Resulta perfectament acreditat en les actuacions que en data 13-12-2012, C., SL celebrava amb els Srs. M.A.S. i M.M.S. un contracte d'arrendament en relació a l'apartament porta segona, planta tercera de l'edifici X. (Avda. X d'Escaldes-Engordany). Resulta també degudament provat que per Sentència de 30-3-2016 es declarava la separació judicial dels consorts arrendataris tot i aprovant el conveni regulador atorgat pels litigants el 7 de març anterior, en mèrits del qual, i en la part que aquí interessa, s'establí que el Sr. M.A.S. havia marxat del domicili conjugal i que seria la Sra. M.M.S. qui en conservaria el seu ús i gaudiment. En la mateixa dinàmica, tampoc es discuteix que en relació a l'apartament descrit, els rebuts de les rendes del mesos de maig de 2016 a setembre del 2016 (ambdues mensualitats incloses) eren retornats impagats ocasionant unes despeses bancàries, ascendint el crèdit que la mercantil demandant ostenta per aquesta raó a 3.006.- €.

En atenció als impagaments reiterats de la renda, la representació processal de la mercantil C., SL articulava una acció en desnonament dels arrendataris i en reclamació de quantitat.

El dia 17-11-2016 la Sra. M.M.S. s'aplanava a la demanda i el posterior 27-12-2017, consignava judicialment les claus de l'apartament arrendat per tal de que aquestes fossin lliurades a la societat arrendadora, circumstància que intervingué l'endemà.

El Sr. M.A.S., en canvi s'oposava a les pretensions de la demandant, manifestant verbalment que des del setembre del 2015 no ocupava el pis de

referència i que des del març del 2016 es trobava ingressat al centre penitenciari, de manera que no reconeixia deure la suma que li era reclamada.

La Sentència dictada per la Sra. Batlle estima substancialment la demanda, admetent la legitimació passiva del Sr. M.A.S. en relació a la reclamació articulada per la mercantil demandant. I és contra aquesta decisió que s'alça el recurrent amb fonament als greuges abans exposats.

III.- En relació al primer motiu del recurs escau efectuar les següents precisions prèvies necessàries per a la resolució del recurs articulat.

De la mateixa manera que ho destaca la Sra. Batlle, hem de remarcar que el contracte d'arrendament havia estat subscrit per tots dos demandats. En aquesta eventualitat, la signatura conjunta suposa una vinculació negocial entre la part arrendadora i els arrendataris, i de no pactar-se el contrari, comporta necessàriament, la cessió de l'ús de l'habitatge, en forma indistinta, per als dos arrendataris, creant-se així un incontrovertible vincle de solidaritat front a l'arrendador que resulta de l'article 11 de la Llei d'Arrendament de Finques Urbanes. I és en mèrits d'aquest caràcter solidari de la relació d'arrendament conjunta, que els drets i obligacions de tals llogaters corresponen íntegrament a cadascuna d'ells des del naixement mateix del contracte i que no podrà tenir-se per operada una cessió pel fet haver abandonat un d'ells l'habitatge arrendat, atès que cada un de les arrendataris podia exigir de l'arrendador la prestació íntegra de la cosa arrendada.

Si les anteriors indicacions es traslladen al supòsit que s'examina, l'alliberament del Sr. M.A.S. només podia intervenir cas de que el creditor arrendador s'hagués avingut a la cessió del contracte d'arrendament en benefici de l'arrendatari que romanien en l'apartament. No obstant, cap prova directa permet confirmar que la mercantil C., SL tenia coneixement ni tant sols, de la separació dels demandats i menys encara que hagués acceptat deslliurar el Sr. M.A.S. de les seves obligacions. Quant a l'eventual prova indiciària en que el recurrent fonamenta la seva versió dels fets, aquesta tampoc permet triomfar el recurs plantejat. En efecte, el fet de que els rebuts presentats a cobrament al compte del Sr. M.A.S. resultessin ser retornats i que en definitiva fos la Sra. M.M.S. qui acabés pagant-ne algun, no avalen una acceptació tàcita de la cessió del contracte d'arrendament sinó només que una de les persones vinculades pel contracte d'arrendament va fer front a l'obligació de pagament, sense que d'aquest fet se'n pugui extreure un qualsevol "animus novandi", característica necessària per a la cessió del contracte d'arrendament que pretén el Sr. M.A.S..

Afegeix que amb anterioritat als impagaments denunciats en la demanda, ja no residia en l'apartament de constant referència, però tampoc

aquesta fet l'exonera front a les pretensions de l'actor doncs en definitiva, aquestes es fonamenten en el contracte d'arrendament existent amb el qual el Sr. M.A.S. continuava trobant-se vinculat. Tampoc el fet que l'altre arrendatària es pogués haver aplanat a la demanda permet considerar que la mateixa ostentava en exclusiva la condició d'arrendatària, sinó que en definitiva aquesta actitud processal intervé en relació a la concreta pretensió articulada per la mercantil arrendadora amb el benentès que aquesta s'empara en la condició d'arrendataris que atribueix als dos demandats.

En conseqüència, el primer motiu del recurs ha de ser desestimat.

IV.- En relació al segon motiu del recurs, destacarem que a través del mateix, la part recurrent introdueix per primer cop de manera totalment extemporània diferents motius d'oposició i fins i tot una pretensió reconvençional, que mai havia articulat en la instància. Atès que el seu eventual examen per la Sala menystindria la màxima "pendente appellatione nihil innovetur", també el motiu subsidiari del recurs ha de ser rebutjat.

V.- 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. M.A.S. i M.M.S. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 11-7-2018 i posterior Sentència rectificativa de 6-9-2018, 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.-