

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 30 de juny del 2016.

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. Carles CRUZ MORATONES, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En data 13.12.13 la representació processal del Sr. J.M.D. va formular en reclamació de quantitat contra la part defenent, de conformitat amb les circumstàncies de fet que exposava i els documents adjuntats. Després d'invocar els fonaments de dret que considerava pertinents, sol·licitava que fos dictada Sentència *“condemnant a la demandada a pagar al senyor J.M.D. l'import de QUATRE MIL SET-CENTS SETANTA-SET EUROS AMB SEIXANTA-SET CÈNTIMS (4.777,67 €) en concepte de retorn dels imports injustificadament avançats per aquest, ja compensats amb les rendes impagades, incrementant-se aquest import amb els interessos al tipus legal generats des de la contesta a la present demanda, així com aportar els justificants de la concreta despesa d'aigua i gasoli de l'habitatge*

x. x. de l'Ed. X. del C/ St Jordi del Pas de la Casa (AD200 – Encamp) que hauran de ser abonats pel senyor J.M.D. un cop siguin justificats i determinats, així com condemnant la part defenent al pagament de les costes judicials d'aquesta part, inclosos honoraris d'advocada, a justificar en període d'execució de sentència."

II.- La representació processal de la Sra. A.R.B. va contestar la demanda en data 7.3.14 oposant-se a la mateixa i formulant, a l'ensem, demanda reconvençional contra la part agent. Després d'invocar els fonaments de dret que considerava pertinents, sol·licitava que fos dictada Sentència *"d'una banda, desestimant les pretensions formulades per l'adversa mitjançant l'escrit de demanda en judici presentat i, d'altra banda, estimant íntegrament la demanda reconvençional en el sentit de condemnar al Sr. J.M.D. a satisfer a la Sra. A.R.B. la quantitat que resulti de la prova a aportar i practicar en període probatori, que es situarà entre un mínim de 10.342,14 € i una xifra inferior al límit màxim de 12.020,24 € (que caldrà compensar amb els 6.895,95 € a comptabilitzar a favor del Sr. J.M.D.), juntament amb l'interès legal generat a comptar de la data de la contesta a la present demanda reconvençional, i la totalitat de les despeses judicials causades per la tramitació de les presents actuacions, quedant-hi incloses les derivades de la intervenció de l'advocat, el procurador i, eventualment, el perit o perits d'aquesta part.*

III.- Les parts van presentar oportunament els seus escrits de rèplica i dúplica, i posteriorment de conclusions, reiterant els seus arguments i oposant-se als de l'adversa.

IV.- L'Hble. Tribunal de Batlles va dictar Sentència en data 9.6.15 i va decidir : *"Que donant lloc majoritàriament a la demanda interposada pel Sr. J.M.D., ha de condemnar a la Sra. A.R.B. a pagar a l'agent la suma total de 3.952,27 €, incrementada dels interessos legals comptadors des de la fermesa de la present resolució i fins el dia del seu total pagament, així com a abonar les costes judicials causades, segons allò disposat al Fonament de dret NOVÈ de la present resolució.*

Contra aquesta resolució es pot interposar recurs d'apel·lació en el termini de tretze dies, presentant la voluntat d'apel·lar davant la secció del Batlle que l'ha dictat. Presentada la voluntat d'apel·lar, el Batlle emplaçarà per Providència les parts per tal què compareguin davant el Tribunal Superior de Justícia d'Andorra per a formalitzar el recurs en el termini de quinze dies remetent així mateix els autes originals.”

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la Sra. A.R.B. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana que es dicti nova resolució revocant íntegrament la sentència dictada per l'Hble. Tribunal Unipersonal del Batlle el dia 9 de juny del 2015 i dictar nova resolució en el sentit indicat al suplica de l'escrit de contesta a la demana i de demanda reconvençional formulat per aquesta part desestimant, d'una banda, les pretensions formulades per l'adversa mitjançant l'escrit de demanda en judici presentat i estimant íntegrament, d'altra banda, les pretensions esgrimides per la part apel·lant per mitjà de l'escrit de demanda reconvençional interposat, en el sentit de condemnar al Sr. J.M.D. a satisfer a la Sra. A.R.B. la quantitat de 10.921,46.-€ (que caldrà compensar amb els 7.045,95.-€ a comptabilitzar a favor del Sr. J.M.D.), juntament amb l'interès legal generat a comptar de la data de contesta a la demanda reconvençional, i la totalitat de les despeses judicials causades per la tramitació de les presents actuacions en les seves dues instàncies, quedant-hi incloses les derivades de la intervenció de l'advocat i el procurador de l'adversa.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Carles CRUZ MORATONES.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER. – En el present litigi, la part agent i arrendatari, Sr. J.M.D., reclama la declaració de nul·litat d'una clàusula del contracte d'arrendament

urbà i la seva devolució en l'import abonat que l'ha vinculat a la part defenent la Sra. A.R.B., arrendadora. També reconeix que deu determinades rendes i ofereix el seu pagament per via de compensació.

Per la seva banda, la part arrendadora articula una demanda reconvençional reclamant el pagament de les rendes endarrerides i reclamant, també, una diferència al seu favor respecte la clàusula que la contrària vol declarar nul·la.

La sentència d'instància estima la demanda principal i desestima la reconvençional amb imposició de les costes a la part demandada i arrendadora.

Aquesta part s'alça contra la sentència.

SEGON.- La part apel·lant manté els mateixos arguments que en la instància per oposar-se a la declaració de nul·litat de la contrària. La clàusula contractual objecte de debat diu el següent:

PACTE -9) La totalitat de despeses de manteniment del pis, tals com: les de l'aigua (calenta i freda) gas, calefacció, porteria, neteja de l'escala, electricitat de l'escala, ascensor, participació al canal + espanyol, i, francès, o altres de televisió, assegurança col·lectiva, etc... aniran de l'exclusiu càrrec de la part arrendatària encara que els rebuts a cobrar no estiguessin al seu nom. Una quantitat de CINQUANTA (50,00) euros mensuals serà pagada per l'arrendador amb el lloguer del pis per aquest concepte i calculada cada sis mesos segons els càlculs del administrador.

El consum de llum del pis es pagarà a la presentació del rebut."

TERCER.- La sentència d'instància considera que la inclusió en la dita clàusula dels conceptes "neteja d'escala", "electricitat de l'escala", "ascensor" i "assegurança col·lectiva" són clarament abusius perquè desequilibren clarament els interessos entre arrendatari i arrendador que el legislador d'arrendament ha volgut preservar en tot moment. Considera que la inclusió d'aquests conceptes en concepte de pagaments complementaris a la renda són contraris al que disposa l'article 23.1 de la Llei d'arrendaments de

finques urbanes (LAFU) i per aquesta raó cal declarar nul·la aquesta inclusió.

Compartim plenament el raonament de la sentència d'instància únicament pel que fa a l'assegurança col·lectiva perquè si bé la renda és la que lliurement pactin les parts (art. 20, i art. 45 de la LAFU), del que ara es tracta és de les “quantitats complementaries” a la renda (com les denominen els article 23.4 i 27.1 de la LAFU) i aquelles han de ser pactades en els termes màxims que preveu l'article 23.1 de la mateixa llei.

I si ens atenem al redactat del propi article de la 23.1 de la LAFU (“*A més a més de la renda, l'arrendatari està obligat a pagar, a l'arrendador o bé directament al subministrador que correspongui, les despeses que originen els serveis i els subministraments del que gaudeixi. Tenen aquesta consideració el servei de porteria i els subministraments d'aigua, electricitat, gas, calefacció, aire condicionat, telèfon i altres anàlegs.*”) i en el seu apartat 2 estableix la forma per a la individualitzar cada consum quan no hi hagin comptadors individuals. Això reforça clarament la voluntat del legislador que el que puguin pactar les parts són exclusivament serveis o consums que es puguin individualitzar per a cada unitat immobiliària.

Tampoc cal oblidar que la voluntat tuitiva del legislador en aquesta matèria és tan intensa que l'article 47 disposa que els pactes que modifiquen en perjudici de l'arrendatari les normes del present capítol (el I del Títol III) són nuls i es consideren no establerts i que l'article 48 preveu que les normes que recull el Títol II d'aquesta Llei (on es troba precisament l'article 23) són aplicables als arrendaments a que es refereix el capítol I (De l'arrendament de l'habitatge per a residència habitual i permanent). Així doncs qualsevol pacte sobre “quantitats complementaries a la renda” no pot infringir el que disposa l'article 23 ja esmentat i, en concret pel cas d'espècie, no pot incloure en aquell concepte de “complementari” la despesa per l'assegurança col·lectiva contractada per la Comunitat de Propietaris i que té per finalitat la protecció del continent de la unitat immobiliària en benefici exclusiu de la propietat. En idèntic cas resultaria el pacte sobre les despeses

d'administració a càrrec de l'arrendatari.

Ara bé, respecte dels altres conceptes exclosos per la sentència d'instància ("neteja d'escala", "electricitat de l'escala", "ascensor") entenem que poden entrar en el pacte a l'empara de l'article 23.1 però amb determinades cauteles per evitar que la protecció tuitiva de l'arrendatari que preveu la Llei es pugui veure vulnerada quan en aquells conceptes no es pren la cautela de **a)** d'indicar en el contracte l'import que es coneix en el darrer pagament ordinari ni **b)** també cal determinar la previsió de la seva actualització -en el cas que es produeixi- amb el límit de l'índex de preus al consum. D'aquesta manera resta assegurada la protecció de l'arrendatari que en el moment de signar el contracte es pot representar l'impacte econòmic d'aquelles quantitats complementaries a la renda que s'està compromentent a satisfer, i al mateix temps s'impedeix una pujada indirecta de la renda (al marge del mecanisme pactat) en base a l'augment dels conceptes "complementaris". En el cas present, cap d'aquelles dues previsions estaven incloses en el contracte. D'aquí que també coincidim que han de ser excloses aquelles partides per resultar abusives.

El motiu ha de fracassar.

QUART.- L'altre motiu del recurs de la part recurrent i arrendadora parteix de la base de que el pacte declarat nul per il·lícit en el fonament anterior és perfectament vàlid. Atès que la conclusió no ha estat aquesta, el motiu també ha de fracassar.

CINQUÈ.- Finalment, el darrer motiu combat la imposició de les costes de la sentència d'instància. Aquesta es fa ressò de la doctrina reiterada de la Sala en matèria de costes i que es concreta en la darrera de les nostres decisions (STJC de 5-2-15, rotlle 244/14) quan diu que : *"... la condemna en costes és "un dret que estableix la resolució judicial a favor de la part litigant que ha obtingut un resultat favorable..." (TSJC 22-06-2000 nº 1392). En aquesta òptica, el que resisteix a una demanda fefaent i fonamentada en dret ha de suportar el pagament de les costes processals*

per tal, finalment, d'assegurar un reconeixement complert i efectiu del dret del vencent.

Així, és conegut que en el dret andorrà, la imposició de costes no es regeix pel criteri subjectiu de la temeritat sinó per l'objectiu del venciment. No és precisa la temeritat per a la imposició de costes, és suficient el venciment perquè sigui preceptiva la imposició, tret que circumstàncies especials permetin al Tribunal fer ús de les facultats d'excepció que li confereix la NOVEL·LA 82 Capítol 10. Tanmateix, la mala fe i la temeritat poden actuar com argument de reforç de la condemna en costes.

Aquesta imputació de les costes no es fa de manera mecànica, sinó que el fet de considerar si s'ha estimat substancialment o no una demanda és una decisió que pren l'òrgan jurisdiccional en funció de les circumstàncies del cas.

Entre altres criteris, també s'ha de valorar la conducta prèvia de les parts i en particular la del defenent.

Al respecte, el criteri cabdal i subjacent és de determinar si l'agent es va trobar obligat a litigar en raó de l'actitud del defenent. També s'ha de valorar si l'oposició del defenent era justificada o si al contrari la seva actitud es pot titllar de passiva, obstructiva, o fins i tot de temerària o de mala fe.

És des d'aquesta òptica que l'existència d'un requeriment previ a l'acció judicial té una gran importància, tota vegada que permet oferir al deutor, un cop plenament informat del crèdit reclamat, de liquidar el seu deute per tal d'evitar un procés judicial.

Fins i tot, és doctrina constant d'aquesta Sala que, per regla general, no procedeix efectuar especial condemna en costes quan el defenent s'aplana i no ha sigut objecte d'un requeriment extrajudicial previ.

És també en la mateixa lògica que es considera que si es desestimen en part les pretensions de l'agent, s'està necessàriament reconeixent el dret del defenent a oposar-se al seu requeriment.”

Aplicada aquesta doctrina al cas present hem de constatar que la demanda principal ha estat plenament estimada i en ella l'agent ja descomptava les rendes que reconeixia no havia pagat. I la defenent va articular una demanda reconvençional innecessària perquè reclamava també

les mateixes rendes i per insistir en reclamar les “despeses de manteniment del pis” que eren precisament les que impugnava la part contrària. Despeses que, per altra banda, tampoc havia justificat prèviament a la part arrendatària. Tot això fa que la imposició de les costes causades per les dues demandes en la instància hagin de ser imposades a la Sra. A.R.B., tal i com conclou l' Hble. Tribunal de Batlles.

El motiu no pot ser atès.

SISÈ.- En desestimar-se el recurs procedeix imposar les costes per ell generades a la part recurrent de conformitat amb el 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 de la Sra. A.R.B. contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 9 de juny de 2015, que confirmem íntegrament, i imposar les costes d'aquesta alçada a la part recurrent.

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