

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 20 de gener del 2017.

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. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En data 20 de novembre del 2015 el Sr. P.. va formular demanda de reclamació de quantitat a substanciar pel procediment d'arrendaments urbans contra el Sr. G., sol·licitant que es condemnés al defenent a abonar a l'agent l'import de 1.054.47 euros corresponent als imports dels lloguers dels mesos de juliol, setembre i octubre del 2015 de l'apartament de la planta xxxxx, porta xxxxx, del bloc xx de l'Edifici "xxxxxxx" situat a la Carretera xxxxxxxxxx, Parròquia xxxxxxxxxxxx, incloses les despeses bancàries de retorn dels rebuts impagats, juntament amb els interessos legals des de cadascun dels venciments, més l'import de 1.050 euros resultant del pagament d'indemnització pels possibles danys i perjudicis per la manca de preavis amb una antelació de quatre mesos pels quatre anys que mancaven per acabar el contracte, una vegada deduïts els 350 euros del dipòsit, més els interessos

legals d'aquesta quantitat a partir de la contesta a la demanda, juntament amb el pagament de les despeses processals, inclosos honoraris d'advocat i procurador d'aquesta part que es poguessin derivar de la dita reclamació, a acreditar en execució de sentència.

II.- La representació processal del Sr. G.. va contestar a la demanda en data 13 de gener del 2016, oposant-se a la mateixa pels arguments que exposava i sol·licitant la seva desestimació amb imposició de costes a l'adversa per la seva temeritat i mala fe, inclosos els honoraris d'advocat i procurador.

III.- La Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 21 de setembre del 2016 va decidir estimar molt parcialment la demanda formulada pel Sr. P.. contra el Sr. G.. i condemnar al darrer a abonar al primer la suma global de 350 euros, en concepte d'indemnització prevista a l'article 19 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes del 30 de juny del 1999 per la manca de preavís amb dos mesos d'antelació a la data de la resolució del contracte, deducció feta de la fiança inicialment constituïda a feta a mans de l'arrendador en celebrar-se el contracte d'arrendament denunciat, sense que hi hagi lloc als interessos legals demanats, ni a efectuar especial condemna en costes d'aquesta instància a cap dels litigants.

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació el Sr. P.. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana la seva revocació i l'estimació íntegra de la demanda per ell efectuada, condemnant a més a la contrapart al pagament de les costes judicials, incloent honoraris d'advocat i taxes judicials, així com les d'aquesta alçada.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- El primer punt que es discuteix en el present litigi és la data en la què es va concertar el contracte d'arrendament que vinculava a les parts litigants, ja que el recurrent admet que és cert que en data 1 de novembre del 2012 es va subscriure un contracte d'arrendament, però que aquest es va substituir per un altre celebrat el dia 1 d'octubre del 2014, mentre que la Sentència objecte del present recurs acull la tesi del defenent en el sentit de que la data a tenir en compte és la primera.

Per tal de donar resposta a aquest primer motiu del recurs, cal tenir en compte que ha quedat acreditat a les actuacions que el mes de novembre del 2012 es va concertar un contracte d'arrendament entre les parts en relació al pis de la planta xxxxxxx, porta xxxxxx, del bloc xx de l'Edifici "xxxxxxx" situat a la Carretera xxxxxxxxxxx, Parròquia xxxxxxxxxxx, ja que el Sr. G.. va abonar al Sr. P.. l'import net de 350,75 euros en concepte de "lloguer pis" amb aquesta adreça a partir del dia 8 de novembre del 2012 i fins el mes de juliol del 2015 (folis 25 a 53), malgrat el defenent no ha pogut aportar el dit contracte, ja que afirma que no se li va lliurar. D'altra banda, consta igualment que el dia 1 d'octubre del 2014 es va signar entre les parts el contracte d'arrendament que s'acompanya amb la demanda (foli 5), la fulla final del mateix signada per les parts es va aportar posteriorment (foli 64).

En aquestes circumstàncies el que cal decidir és si el contracte que consta al foli 5 de les actuacions és el mateix que aquell que es va celebrar l'any 2012, o si es va produir una novació extintiva del primer substituint-lo per un de nou i aquesta Sala estima que la primera tesi és la correcta.

En efecte, els dos contractes assenyalats es refereixen a l'arrendament del mateix apartament, a la mateixa persona i, com a mínim, amb la mateixa renda, de tal manera que no es veu la raó per la qual fos necessari substituir un contracte per un altre i la novació ha de respondre a alguna motivació i, en tot cas, s'ha de provar clarament. D'altra banda, cal tenir en compte igualment que l'article 42 LAFU disposa que el contracte d'arrendament d'habitatges no es pot pactar per un termini inferior a cinc anys, de tal manera que no es podia

deixar sense efecte en una data anterior, com no fos amb el consentiment de l'arrendatari, que no es pot presumir. Per aquestes raons, s'ha de presumir que l'any 2014 es va decidir formalitzar l'acord al què es va arribar el 2012, fins i tot en interès del Sr. G.. que reconeix en la seva confessió en judici que el va utilitzar per motius de la seva conveniència (foli 91 en relació al 62) i en concret per empadronar-se al Comú xxxxxx (folis 76 a 79), sense que l'arrendatari fos conscient de les conseqüències del canvi de data del contracte en un full que ell no va signar.

Per aquesta raó, cal entendre que quan el Sr. G.. va renunciar unilateralment al contracte el mes d'agost del 2015 faltaven dos anys per tal de finalitzar el seu termini i, per tant, havia de donar un preavís a l'arrendador de la seva voluntat de deixar l'apartament amb dos mesos d'antelació, com disposa l'article 19 LAFU i, com no ho va fer, procedeix concordar en la Sentència d'instància i condemnar al defenent per aquest motiu a abonar a l'agent la suma de 700 euros dels quals s'ha de deduir la fiança de 350 euros aportada en el seu dia.

II.- Com a segon motiu del seu recurs, argumenta el recurrent que el Sr. G.. no li va lliurar les claus del pis fins el dia 19 d'octubre del 2015 i no pas el dia 1 d'agost del 2015 com estima la Sentència objecte del present recurs i com defensa l'arrendatari, raó per la qual considera que cal condemnar al defenent a abonar-li els lloguers pendents dels mesos de juliol, setembre i octubre d'aquell any, però aquest motiu no es pot estimar.

En efecte, de l'estudi de les actuacions es dedueix que el Sr. G.. va abandonar el pis que havia llogat al Sr. P.. el dia 1 d'agost del 2015 com ell afirma, tenint en compte que en aquesta data va concertar un contracte d'arrendament pel que fa al pis situat a la mateixa planta xxxxx del Bloc xx de l'Edifici "xxxxxxxxx" de la Carretera xxxxxxxx, però a la porta novena (foli 68) pagant a partir de llavors els corresponents lloguers (foli 54 i ss), que el 29 de juliol del 2015 va subscriure amb la FEDA un contracte de subministrament d'energia elèctrica en aquest darrer apartament (foli 84) i que els mesos

d'agost i setembre d'aquell any els consums de l'apartament porta quarta es van reduir a 16 i 1 kWh, pràcticament nuls el més de setembre i molt reduïts el del mes d'agost. D'altra banda, aquest fet ve confirmat igualment pels testimonis dels Srs. MG... i HS... que afirmen que el mes de juliol del 2015 el van ajudar amb el trasllat d'un apartament a l'altre (foli 97 en relació al 72 i 99 en relació al 73).

No obstant, és cert que l'abandó del pis el dia 1 d'agost del 2015 no suposa que en aquella data el Sr. G.. retornés les claus del pis al seu propietari i el Sr. P.. afirma que sols se li van retornar el dia 19 d'octubre a la seva bústia, sense aportar cap prova d'aquest fet.

Tenint en compte aquestes versions contradictòries i que qui afirma una determinada circumstància l'ha de provar, però també que davant d'una prova, encara que feble, l'adversa ha d'acreditar també la seva versió dels fets, cal destacar, per un cantó, que cal presumir que quan es deixa un pis es retornen les seves claus, ja que mantenir-les en el seu poder no li suposa cap avantatge a l'arrendatari i, per un altre, que en la seva confessió en judici el Sr. G.. dona detalls del moment en què va tornar les claus al propietari del pis i diu que ho va fer el dia 1 o 2 d'agost a l'interior del mateix i en presència dels seus dos fills menors d'edat, de tal manera que el fet de que es tractés de dies festius no impedia que les parts es traslladessin al pis per tal de verificar el seu estat i procedir a retornar les seves claus. D'altra banda, encara que és cert que en aquella data l'arrendatari no va reclamar el retorn de la fiança lliurada, també ho és que tampoc la va reclamar quan, segons el recurrent, va deixar les claus a la seva bústia, fet que l'únic que posa de relleu és que el Sr. G.., a diferència del Sr. P.., no és un professional en matèria d'arrendaments urbans i desconeix els seus drets.

Davant d'aquesta prova, encara que feble, el Sr. P.. manifesta que va rebre les claus el dia 19 d'octubre a la seva bústia, sense acreditar aquest fet encara que fos de manera indirecta, tenint en compte que no resulta creïble que el propietari del pis, veient que l'arrendatari no abonava la renda i li eren retornats els rebuts corresponents durant tres mesos (folis 8 a 10), no esbrinés

què succeïa i esperés a que li retornessin les claus del pis sense reclamar a l'arrendatari una resposta per aquests fets.

III.- Malgrat desestimar-se el recurs no es fa especial imposició de les costes d'aquesta alçada atesos els dubtes de fet que envolten aquest litigi en virtut de la facultat que atorga als Tribunals el capítol X de la Novel·la 82.

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 pel Sr. P.. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 21 de setembre del 2016 que CONFIRMEM íntegrament, sense fer especial pronunciament en relació a les costes d'aquesta alçada.

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.-