

# **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 14 de setembre 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.- Mitjançant escrit presentat en data 28 de juliol del 2016, la representació processal dels Srs. E., M. i V. E. B. formulà demanda en judici verbal civil de desnonament i reclamació de quantitat contra el Sr. M.M.F., sol·licitant, després d'invocar els fonaments de dret aplicables al cas, que se seguís el procediment pels seus tràmits i en el seu dia es dictés sentència constatant i declarant la resolució del contracte d'arrendament signat entre les parts en data 15 de novembre del 2013, pronunciant el desnonament immediat de l'arrendatari sota pena de llançament i desnonament, ordenant el retorn de la possessió de l'immoble a l'arrendadora, i condemnant-lo a pagar la quantitat de 4.205,18.- euros, més aquelles altres quantitats generades per la ocupació

indeguda de l'immoble que s'haguessin d'afegir en tràmit d'execució de sentència, així com aquells altres imports derivats del procediment i dels danys ocasionats a l'immoble, que serien objecte de prova en el moment processal oportú, tot això amb imposició a la part adversa de les costes judicials causades, incloses les despeses derivades de la intervenció d'advocat i procurador, així com de pèrits intervinents.

II.- Havent fixat la Cúria del dia 8 de novembre del 2016 per tal de practicar el tràmit de contesta a la demanda, el Sr. M.M.F. comparegué i posà de manifest verbalment que reconeixia el deute reclamat per la part agent, però exposava la seva precària situació econòmica que li impedia donar compliment a les seves obligacions, sol·licitant la desestimació de la demanda formulada contra ell i la no imposició de costes processals.

III.- La Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 11 d'abril del 2017 va decidir:

***“Primer.-*** *Que estimant substancialment la demanda formulada per la representació processal dels Srs. E., M. i V. E. B. contra el Sr. M.M.F. he de declarar i declaro la resolució del contracte d'arrendament subscrit per sengles parts en judici a comptar del dia 28 de juliol del 2016, i he de condemnar ensems al Sr. M.M.F. a deixar la unitat immobiliària arrendada, radicada a la Crta. \*\*, PK \*\* planta \*\*, porta \*\* del Bloc \*\* de l'Edifici \*\* de la vila d'Ordino, lliure, vàcua, expedita i a la lliure disposició de la part agent.*

***Segon.-*** *Condemnar al Sr. M.M.F. a pagar a la part actora la quantitat total de 4.205,18.- euros, endemés de l'import mensual de 530.-euros, equivalent al preu global de l'arrendament pactat, en concepte d'indemnització per ocupació indeguda, a partir del mes d'agost del 2016 (inclòs) i fins a la data en què es procedeixi al retorn efectiu de la possessió de la unitat immobiliària d'utes a la part arrendadora, juntament amb les despeses que en concepte de serveis i subministraments complementaris es devenguin a partir del mes d'agost del 2016 (inclòs) i mentre duri aquest període d'ocupació indeguda, sempre i quan siguin degudament acreditades en període d'execució de sentència.*

***Tercer.- Fer imposició al defenent de les costes judicials ocasionades, incloses aquelles derivades de la intervenció d'advocat i de procuradora, a acreditar en període d'execució de sentència."***

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació el Sr. M.M.F. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana la seva revocació, absolent-lo del pagament de la suma que se li reclama i del desnonament que es pretén instar o, en tot cas, que en la Sentència que es dicti, o en període d'execució de la mateixa, li concedeixi un ajornament del desnonament d'almenys dotze mesos per tal de que pugui cercar un nou habitatge amb unes condicions de pagament a les què pugui fer front, atesa la seva situació econòmica, i, en qualsevol cas i per les mateixes raons, que no li siguin imposades les costes del procediment

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- Consta a les actuacions que en data 15 de novembre del 2013 els agents, els Srs. E. i M. E.B., van arrendar al Sr. M.M.F. l'apartament situat a la planta \*\*, porta \*\*, bloc \*\* de l'edifici \*\*" radicat a la carretera \*\* PK \*\* de la vila d'Ordino per un termini de cinc anys i per una preu de 530 euros mensuals, als quals caldria afegir altres 70 euros, també mensuals, en concepte de mínims pel consum d'aigua calenta, aigua freda i calefacció (foli 3). No es discuteix tampoc que a partir del mes de gener del 2016 el Sr. M.M.F. va deixar d'abonar els lloguers corresponents al citat apartament, com es dedueix dels documents retornats que consten als folis 9 a 15, 65 a 68 i 84 a 88 del procediment, generant-se un deute de 4.200 euros, que els propietaris del pis van reclamar al seu arrendatari en la demanda que dona origen al present procediment.

En la seva contesta a la demanda el Sr. M.M.F. reconeix deure la suma que se li reclama, però argumenta que la seva situació econòmica no li permet

fer front al deute del qual és titular, com acredita per la documentació que aporta al sol·licitar el benefici de justícia gratuïta que li reconeix l'Aute dictat per l'Hble. Batlle en data 19 de setembre del 2016 (folis 36 a 45) i per la que consta al procediment (folis 72 a 79). Per aquesta raó, tenint en compte el comportament atent que han tingut els demandants fins el moment de interposició de la demanda i acudint també al principi d'equitat present en el dret romà vigent i d'aplicació al Principat d'Andorra, sol·licita l'ajornament de la seva pretensió de desnonament, de la seva reclamació de pagament immediat i, en general de les peticions exposades en l'escrit de demanda de la part agent, tot substituint les dites sol·licituds per un acord transaccional que li permeti atendre les seves obligacions quan es resolgui la seva precària situació econòmica mitjançant la concessió d'una moratòria i unes condicions de pagament a les què pugui fer front des de la seva economia.

En aquestes circumstàncies, la Sentència objecte del present recurs estima parcialment la demanda formulada per la representació processal dels Srs. E.B. declarant la resolució del contracte d'arrendament subscrit entre les parts, condemnant al defenent a deixar la unitat immobiliària arrendada i a pagar als agents la suma de 4.205,18 euros, més l'import de 530 euros mensuals en concepte d'ocupació indeguda a partir del mes d'agost del 2016 i fins a la data en què es procedeixi al retorn efectiu de la possessió i a abonar les costes del procediment.

II.- Com a primer motiu del seu recurs contra l'esmentada resolució, el Sr. M.M.F. argumenta que aquesta no respon a cap de les peticions plantejades per ell en primera instància, no valora els fets acreditats als autes d'una forma ajustada a dret, assolint conclusions desencertades conforme als fets que s'han provat en autes, donant lloc a una resolució injustificadament perjudicial pels seus interessos i no apreciament les dificultats econòmiques en les què es troba que li impedeixen fer front a les seves obligacions, però aquests arguments no es poden estimar.

En efecte, el mateix recurrent reconeix que l'existència del deute que se li reclama i el comportament atent dels demandants, que no van presentar la

demanda que dóna origen al present procediment fins el mes de juliol del 2016 quan el defenent no abonava l'import de l'arrendament acordat entre les parts des del mes de gener d'aquell any.

Tenint en compte el citat reconeixement i l'actuació considerada dels arrendadors a l'hora de formular la seva reclamació, cal entendre, per un cantó, que no se'ls hi pot exigir als agents que assumeixin la situació econòmica del defenent, de la qual no són responsables, en perjudici dels seus interessos, malgrat el seu arrendatari l'hagi justificat en el curs del procediment, ja que l'equitat pot portar a interpretar de forma flexible el contracte signat entre les parts, però no a justificar l'incompliment rebel dels seus pactes, tenint en compte, a més a més, que els arrendadors poden veure també afectada la seva situació econòmica pel fet de no percebre els lloguers procedents dels immobles dels què són propietaris i en els que confien, de tal manera que el defenent pot demanar ajuda als serveis socials del Principat si ho considera adient, però no pot pretendre que sigui un particular qui li presti el suport que precisa. Per un altre cantó i per les mateixes raons, tampoc se'ls pot obligar als agents a que actuïn amb una major tolerància pel que fa a l'incompliment del defenent, quan, a més a més, ja han mostrat una especial condescendència donant-li un marge per tal que aquest pogués assumir les seves obligacions.

Finalment, cal destacar que el Sr. M. va tenir la possibilitat de cercar un nou apartament en el qual residir per un preu inferior al que ocupa en l'actualitat i del qual pogués respondre d'acord amb les seves possibilitats econòmiques abans de que l'arrendador presentés la demanda que dóna origen al present procediment i després de constatar que la seva economia no li permetia assumir el lloguer del pis que ocupava, ja que des del mes de gener del 2016 sap que no pot fer front a les seves obligacions i no ha fet res per cercar una solució a la situació en la què es troba, raó per la qual no està justificat que reclami una nova moratòria més enllà d'aquella de la què ja ha gaudit.

III.- En segon lloc, el recurrent sol·licita que no li siguin imposades les costes del procediment, però tampoc es pot estimar aquesta petició, en quan

l'incompliment del contracte signat en el seu dia ha estat total i pertinaç, sense que el recurrent hagi intentat pal·liar les conseqüències del mateix i sense que es pugui obligar a l'agent a suportar les conseqüències de la presentació d'una demanda totalment justificada, tenint en compte, a més a més, que el reconeixement de la situació econòmica en la què es troba e Sr. M.M.F. i del seu dret al benefici de justícia gratuïta ja li permet rebre assistència lletrada que precisa sense fer-se càrrec del seu cost fins el moment en el què arribi a una millor situació econòmica, si és el cas.

IV.- 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 pel Sr. M.M.F. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 11 d'abril del 2017, que CONFIRMEM íntegrament, 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. President de la Batllia, per al seu coneixement i als efectes escaients, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-