

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.- Per escrit presentat en data 22 de gener del 2016, la representació processal de la Sra. M.V.P.M. va formular demanda contra el Sr. C.C.M., en demanda de 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 la resolució del contracte d'arrendament formalitzat entre les parts el dia 8 d'octubre del 2014 i amb efectes a partir del 31 de gener del 2016;
- disposant el desnonament de la part arrendatària, tot condemnant-la a retornar la possessió del bé arrendat, lliure, vàcua i expedita;

- condemnant a la part defenent a pagar la suma de 3.588,42.-euros en concepte de lloguers i despeses de calefacció fins al 16 de gener del 2015, majorada dels interessos legals meritats des de la contesta a la demanda i a pagar l'import de 450.-euros en concepte d'ocupació indeguda a partir de l'1 de febrer del 2016 i fins al moment en què es traslladi a la propietat la possessió del bé arrendat;
- condemnant a la part demandada a satisfer els serveis suplementaris meritats des del 17 de gener del 2016 i fins al moment en què es retorni la possessió del bé arrendat, així com el cost de les reparacions necessàries per reposar l'immoble al mateix bon estat en què va ser lliurat a l'inici del contracte d'arrendament;
- imposant a la contrapart de les costes judicials ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador i eventualment de pèrit.

II.- Fixada la Cúria del dia 28 d'abril del 2016, per tal de practicar el tràmit de contesta a la demanda, la part defenent va comparèixer, tot i que no va aportar cap escrit.

III.- L'Hble. Batlle va dictar Sentència en data 13 d'abril del 2017 decidint:

"Primer.- *Estimar de forma integral la demanda formulada per la representació processal de la Sra. M.V.P.M. i declarar la resolució del contracte d'arrendament de data 8 d'octubre del 2014 amb efectes el 22 de gener del 2016;*

Segon.- *Ordenar el desnonament immediat del Sr. C.C.C., i condemnar-lo a retornar la unitat immobiliària arrendada lliure, vàcua, expedida i a la lliure disposició de la part demandant;*

Tercer.- *Condemnar el Sr. C.C.M. a pagar l'import total de 3.588,42.-euros, corresponent al impagament de les rendes de lloguer i les despeses de calefacció fins al 16 de gener del 2015, que s'haurà de veure incrementat dels interessos legals meritats des de la data de la contesta a la demanda el dia 28 d'abril del 2016, així com la suma de 450.-euros a comptar del mes de febrer del 2016 i fins al moment en què la part arrendatària retorni la possessió dels llocs arrendats en concepte d'ocupació indeguda, i les despeses de calefacció que es meritin a comptar del 17 de gener del 2015 i fins a l'efectiu retorn de la*

possessió del bé arrendat, tot plegat a acreditar en període d'execució de sentència;

Quart.- *Condemnar el Sr. C.C.M. a pagar el cost de refacció dels desperfectes ocasionats a la unitat immobiliària arrendada i que es situen a la cuina i que consisteixen en una tapa de fluorescent de sota dels mobles alts que manca i la persiana de la finestra que no baixa sola, quin cost serà determinat en període d'execució de sentència.*

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

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. C.C.M. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana la seva revocació parcial en el sentit de desestimar la petició de que el seu mandant sigui condemnant a abonar les despeses de calefacció amb un import de 588,42 euros, els serveis complementaris generats a partir del dia 17 de gener del 2015 i les reparacions necessàries per tal de reposar l'immoble a l'estat en què es trobava en el moment de celebrar el contracte, tot sense especial condemna en costes en la segona instància.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- Ha quedat acreditat a les actuacions que per contracte de data 8 d'octubre del 2014 el Sr. C.C.M. va arrendar el pis planta **, porta **, de l'edifici **, situat al número ** del Carrer ** d'Encamp, propietat de la Sra. M.V.P.M., convenint una renda de 450.-euros mensuals, més un altre import de 60.-euros mensuals en concepte de despeses de calefacció i la prestació d'una fiança de 900.-euros (foli 4).

No es discuteix tampoc que el dia 6 d'octubre del 2015 el Sr. C. va subscriure un reconeixement de deute en favor de la Sra. P.M. per la suma

total de 4.411,19.-euros, en concepte de lloguers i despeses pendents en relació al pis que havia arrendat (foli 15), però que, malgrat això, l'arrendatari va seguir incomplint les obligacions que havia assumit per contracte, raó per la qual en data 22 de gener del 2016 la part arrendadora va formular la demanda que dóna origen al present procediment sol·licitant que es dictés Sentència declarant la resolució del contracte signat per les parts, disposant el desnonament del Sr. C. i condemnant-lo a abonar-li l'import de 3.588,42 euros corresponents als lloguers pendents i les despeses de calefacció impagades fins el dia 16 de gener del 2015, suma que caldria incrementar amb els interessos generats per la mateixa, més l'import de 450 euros mensuals a partir del 1 de febrer del 2016 i fins que li fos retornada la possessió del pis per ocupació indeguda, més els serveis complementaris generats a partir del 17 de gener del 2015, més l'import de les reparacions necessàries per reposar l'immoble al mateix bon estat en el què es trobava en el moment en què se li va lliurar i imposant a la part defenent les costes del procediment, demanda que va ser estimada íntegrament per la Sentència objecte del present recurs.

II.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. C.C.M. argumentant, en primer lloc, que incomprensiblement les lectures del comptador del seu habitatge eren en litres i no en hores, o calories, mancant per tant les dites lectures de la necessària fiabilitat, que els emissors dels certificats no els havien ratificat en autes, desconeixent el seu mandant qui gestionava la Comunitat, que mancava la prova del preu real de gasoil, i també la memòria d'activitats i l'estat general dels comptes a on es pogués verificar quin és l'import degut per cada propietari, però aquests arguments no es poden estimar.

En primer lloc, aquest motiu no es pot estimar perquè el recurrent no va contestar a la demanda malgrat haver estat degudament citat i haver estat assabentat de la citació (foli 40 bis), no va sol·licitar que es portés a terme cap mena de prova de les mancances que ara al·lega i sols va fer referència a elles en període de conclusions, de tal manera que no s'ha produït el necessari debat sobre aquestes qüestions, ni els agents les han pogut rebatre amb les proves adients.

En segon lloc, el Sr. C. va reconèixer en data 6 d'octubre del 2015 que devia 4.411,19 euros "en concepte de lloguers i despeses" (foli 15), de tal manera que estava acceptant la procedència del deute que se li reclamava en aquests conceptes. D'altra banda, la societat "A, S.L.", titular administrativa de l'oficina immobiliària "B", va certificar en data 9 de desembre del 2015 (foli 17) que el consum de calefacció de l'apartament llogat pel defenent es podia concretar, segons les lectures de dates 8 d'octubre del 2014 i 16 de gener del 2015, en 5.602 i 6.509 litres amb un preu per litre de 0.8146 euros, pagant el Sr. C. a compte 150 euros, raó per la qual s'ha d'entendre que es van fer unes lectures i que l'arrendatari va acceptar per segona vegada deure les sumes que se li reclamaven en aquest concepte amb un pagament a compte. Finalment en període de proves l'agent a aportar un altre certificat de l'administrador de la Comunitat de Propietaris de l'edifici ** acreditant que de l'aprovació de la memòria d'activitats i de l'estat general dels comptes de l'exercici 2014 es deduïa que de la lectura del comptador corresponent a l'apartament llogat pel defenent a 16 de gener del 2015 resultava un consum de 6.509 litres i de la efectuada el 31 de desembre del 2015 un de 8.678,75 litres amb un preu mitjà per litre de 0,8146 euros litre (foli 60).

Per totes aquestes raons, entenem que l'agent va justificar de manera adient el deute que reclamava, sense que la manca de ratificació del citat certificat per part de l'entitat que administrava la Comunitat, o la circumstància de que el consum s'hagi expressat en litres, puguin excusar de pagament al defenent quan aquest no va propiciar que l'agent pogués suplir aquests mancaments, o explicar aquestes circumstàncies en el curs del procediment, tenint en compte, a més a més, que el mateix agent va intentar que es l'administrador de la finca ratifiqués el citat certificat i no va ser possible localitzar-lo (folis 70, 73, 75 i 76), raó per la qual va haver de renunciar a la prova (foli 78).

III.- Argumenta en segon lloc el recurrent que, per tal de justificar la seva reclamació de que se li aboní l'import necessari per efectuar les reparacions necessàries a fi de reposar l'immoble al mateix bon estat en què se li va lliurar a l'arrendatari, l'agent havia d'acreditar quins desperfectes existien i quin era el cost de la seva reparació.

Per tal de donar resposta a aquest argument cal destacar que en data 18 d'octubre del 2016 es va portar a terme a instància de l'agent un inspecció ocular de l'immoble en qüestió en presència del Sr. C. i que de l'acta corresponent es dedueix que en ella es va evidenciar que a la cuina hi mancava la tapa de fluorescent de sota dels mobles alts i que la persiana de la finestra no baixava sola, de tal manera que s'ha acreditat l'existència dels dits defectes i no hi ha cap inconvenient en què el cost de la seva reparació es determini en execució de Sentència, com estableix la Sentència objecte del present recurs, sempre que aquests subsisteixin en el moment en què es retorni al seu propietari la possessió de l'immoble.

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 per la representació processal del Sr. C.C.M. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 13 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.-