

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 30 de novembre 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. Yves PICOD i M.I. Sra. Fátima RAMÍREZ SOUTO ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Per escrit presentat en data 27-11-2013 la representació processal de la societat A SAU exposava que s'havia cedit a la Sra. A.E.P.H., en arrendament i per un preu de 500€ mensuals més despeses de calefacció i aigua calenta, la unitat immobiliària radicada a la planta 3^a, porta 1^a, de l'edifici C situat a l'Avinguda François Miterand, número X d'Encamp, unitat de la qual és administradora la societat agent; que a data de presentació de demanda es devia un total de 3.194,72€ en concepte de lloguers pendents de pagament així com consums d'aigua i calefacció; que els intents extrajudicials per al cobrament de les sumes degudes han resultat infructuosos.

I demanava que fos dictada sentència declarant la resolució del contracte, disposant el desnonament d'aquella unitat immobiliària, condemnant a la defenent a 1.-satisfer-li 3.194,72€ en concepte de lloguers i despeses de consum pendents de pagament, 2.- indemnitzar-la en concepte d'ocupació indeguda un import diari equivalent a la trentena part del lloguer

mensual vigent incrementat en un cinquanta per cent a comptar de l'1 de desembre de 2013 i fina a l'efectiu retorn de la possessió, 3.- satisfer les despeses accessòries del lloguer que vagin vencent fins al moment de la retrocessió de la cosa arrendada, 4.- pagar els danys i desperfectes causats a la cosa arrendada i 5.- costejar les despeses extrajudicials i processals causades.

En l'audiència de data 28-02-2014, la representació processal de la Sra. A.E.P.H. va contestar a la demanda tot oposant-se parcialment a la mateixa d'acord amb l'argumentari fàctic i a la fonamentació jurídica obrant en el seu escrit.

II.- L'Hble. Tribunal Unipersonal del Batlle va dictar sentència, de data 24-05-2017, amb la següent part decisòria: “**Primer.-** Estimar substancialment la demanda formulada en data 27 de novembre de 2013 per part de la societat A, SAU, contra la Sra. A.E.P.H., d'acord amb els pronunciaments següents: 1.- Declarar la resolució del contracte d'arrendament celebrat l'1 de maig de 2011 i que ocupa la unitat immobiliària radicada a la planta 3^a, porta 1^a, de l'edifici C situat a l'Avinguda François Miterand, número X d'Encamp. 2.- Condemnar a la defenent a satisfer la quantitat de 2.000€ en concepte de lloguers pendents de pagament. Cada una de les mensualitats impagades generarà els interessos legals corresponents a comptar del respectiu venciment, això és a partir del dia 6 de cada mes, 3.- Condemnar a la defenent a satisfer a l'agent 1.625€ en concepte d'ocupació indeguda. 4.- Condemnar a la defenent a satisfer a l'agent 506,73€ en concepte subministrament de calefacció i 301,1€ en concepte de consum d'aigua. 5.- Condemnar a la defenent a satisfer a l'agent les despeses derivades dels danys constatats en el parquet, portes i finestres de l'immoble així com dels treballs de pintura, l'import dels mateixos s'haurà d'acreditar en període d'execució. 6.- A la quantitat total resultant caldrà detreure l'import de 1.000€ que la defenent va entregar a l'agent en concepte de dipòsit. 7.- Imposar a la defenent el pagament de la totalitat de les costes judicials ocasionades, inclosos els honoraris d'intervenció lletrada i de procuració.”

III.- La representació processal de la part defenent va formular recurs contra la sentència d'instància i en data de registre 26-06-2017 va articular llur escrit de conclusions en mèrits del qual va demanar la revocació de la resolució dictada en el sentit de no condemnar la recurrent, per aplicació de la Llei d'arrendaments de finques urbanes (en endavant, "LAFU"), al pagament de cap import en concepte de lloguer ni tampoc per ocupació indeguda. Subsidiàriament, en cas que el tribunal no apliqués la LAFU, que caldria determinar un import de 1.500€ en concepte de lloguers i de 1.525 en concepte d'ocupació indeguda.

Finalment, sosté que s'havia d'acreditar en el tràmit probatori l'import de la reparació del pis i no per execució de sentència. Demana la confirmació dels altres pronunciaments de la resolució impugnada.

Pel contrari, la part recorreguda va presentar escrit de contesta a les conclusions, de data 4-07-2017, en virtut del qual demanava que es procedís a confirmar íntegrament la sentència i condemnar la recurrent al pagament de les costes judicials, inclosos els honoraris d'advocat i procurador.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Yves PICOD.

FONAMENTS DE DRET

I.- Sobre l'aplicació de la LAFU

La defensa de la Sra. A.E.P.H. invoca l'aplicació de l'article 24.4 de la vigent Llei d'arrendaments urbans (LAFU), segons el qual no s'hauria de pagar la renda generada a comptar del mes de setembre de 2013 perquè A SAU no va prestar el servei de calefacció.

És cert que l'article invocat disposa que si algun dels serveis a càrrec de l'arrendador no es presta, o bé es presta de forma notòriament irregular o deficient i a més aquesta *"falta de prestació del servei era deguda a dol de l'arrendador, sense perjudici de les accions que corresponguin a l'arrendatari, aquest queda eximit del pagament de la renda per tot el temps que hagi durat la falta de prestació"*.

Però en el cas d'autes, l'avaria de la calefacció era purament fortuïta i no resultava d'un actitud dolosa, és a dir, voluntària o intencional de

l'arrendador. No queda acreditat cap element d'intencionalitat que requereix el tipus subjectiu del dol. No ha estat contestat el fet que l'arrendador, a fi de salvar la situació plantejada, va deixar a l'arrendatari una estufa per tal de posar remei a la situació, fet que atesta el caràcter no intencional de la falta de prestació.

II.- Sobre les rendes pendents de pagament

La societat demandant exigeix per aquest concepte el pagament de 2.000€ corresponents a les mensualitats d'agost, setembre, octubre i novembre de 2013. Per contra, la Sra. A.E.P.H. manifesta deure únicament 3 mesos i això en tant en quant ja hauria satisfet el mes d'octubre. En aquest sentit, manifesta que l'arrendador va domiciliar-li la mensualitat del mes d'octubre al seu compte bancari, adjuntant a l'efecte el corresponent document bancari.

D'acord amb el conjunt de l'expedient i el resultat de les proves practicades, és molt més versemblant la versió de la societat, acreditada per la sentència recorreguda, segons la qual el traspàs litigiós de 500€ (sense cap indicació) corresponia en realitat a la mensualitat del mes de juliol de 2013. En particular, la Sra. A.E.P.H. no ha pogut provar que havia pagat el mes de juliol i que la imputació feta del traspàs era errònia.

Per tant, escau condemnar a la defenent a satisfer en concepte de lloguers pendents de pagament un total de 2.000€, i no de 1.500€.

De conformitat amb la interpretació efectuada pels glossadors del corpus justinià i amb el dret comparat, cada una de les mensualitats impagades generarà els interessos legals corresponents a comptar del respectiu venciment, això és a partir del dia 6 de cada mes, ja que a comptar del venciment de cada un dels rebuts el deutor es situa en mora.

III.- Sobre la indemnització per ocupació indeguda

La societat A SAU reclama per aquest concepte un import diari equivalent a la trentena part del lloguer mensual vigent incrementat en un cinquanta per cent a comptar de l'1 de desembre de 2013 i fins a l'efectiu retorn de la possessió, ço que comporta un import diari de 25€. La Sra. A.E.P.H. s'oposa a la reclamació presentada sota aquest concepte pel caràcter abusiu que presentaria la referida clàusula.

La indemnització per ocupació indeguda ve a cobrir la pèrdua soferta per l'ocupació del pis així com els guanys deixats d'obtenir durant un període determinat. En el present litigi, les parts van pactar a través del contracte d'arrendament una quantitat preufetera per aquest concepte, sense cap caràcter abusiu de la clàusula consistent en un desequilibri important entre les obligacions de les parts.

Per fixar la data del retorn de la possessió s'ha de prendre en consideració el fet que les claus de l'immoble foren consignades a la Batllia el dia 4-02-2014, data en què es comunicà a la part agent l'esmentada consignació i que per tant es va oferir a l'agent la possibilitat de recuperar la possessió. És lògic i just prendre en consideració aquest moment en què la Sra. A.E.P.H. retornà materialment la possessió de l'immoble a la societat demandant.

Per tant, la indemnització per ocupació indeguda correspon al període comprès entre l'1-12-2013 i el 3-02-2014, fet que representa un total de 1.625€, com l'ha fixat pertinaçment la sentència recorreguda.

IV.- Sobre els danys i desperfectes

La societat reclama pel concepte de danys i desperfectes un total de 6.168,59€, import que resulta de la prova pericial practicada. Però l'informe realitzat no precisa amb el detall què seria exigible, ni en termes tècnics ni en termes econòmics, que sigui preferible canviar tot el parquet de l'immoble en lloc de substituir únicament les lames malmeses. No es va concretar quina seria la diferència de preu entre ambdues opcions.

Per altra part, el complement d'informe aportat no permet conèixer mínimament els conceptes i unitats pressupostats. En efecte, únicament preveu 2.205€ en concepte de "preu materials a utilitzar" i 3.963,59€ en concepte de "Cost ma d'obra i gestió de residus generats" sense presentar cap pressupost ni aclariment complementari. A més, en la inspecció ocular practicada el dia 3 d'abril de 2014 es va constatar que el parquet es trobava malmès en diversos punts de l'habitatge i que les portes de l'apartament estaven brutes i ratllades.

Per tant, és imprescindible deixar pel període d'execució l'especificació del cost dels treballs a realitzar i que es concreten en el canvi de la superfície de parquet afectada, o en el seu cas si es presenta l'opció

més viable en termes tècnics i econòmics el canvi del parquet de tot el pis, així com dels treballs de pintura del pis, portes i finestra del menjador.

A aquests efectes, l'Hble. Batlle decideix en benefici de la Sra. A.E.P.H. i sense infringir el *petitum* –donat que A SAU sol·licitava la fixació en període d'execució de sentència i que la pròpia adversa l'ha sol·licitat en un dels seus escrits de conclusions– que es designarà un nou perit en període d'execució que valori i quantifiqui els danys que han resultat constatats així com l'import necessari per procedir a realitzar els treballs de reparació o substitució corresponents, precisant que caldrà detreure l'import de 1.000€ que la defenent va entregar el 9-05-2011 a l'agent en concepte de dipòsit.

V.- La desestimació del recurs es tradueix, en matèria de costes processals, en la imposició a la part recurrent de les costes d'aquesta alçada (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 de la representació processal de la Sra. A.E.P.H., contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal Unipersonal del Batlle, secció civil, de data 24-05-2017, que CONFIRMEM íntegrament.

IMPOSAR a la part apel·lant les costes judicials de segona instància, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador.

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.-