

# **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.- En data 28 de gener del 2016, la representació processal de la societat A, SA, va presentar demanda envers la Sra. J.D.B. per la qual sol·licitava que es dictés sentència que declarés resolt el contracte d'arrendament atorgat el dia 17 de novembre del 2014, i que condemnés a la Sra. J.D.B. a deixar lliure, vacu i expedit l'apartament radicat a l'Av. Sant Antoni, edifici B, planta àtic, portes E-F, de la vila de La Massana, i la plaça d'aparcament assenyalada amb el número X, i a pagar la suma total de 8.820,47.-euros en concepte de rendes de lloguer deixades de satisfer els mesos de juny, agost, octubre, novembre i desembre del 2015 i de despeses comunitàries inherents als béns arrendats, així com les despeses de

comunitat de propietaris i imports per l'ocupació indeguda que es puguin generar i resulten impagats a partir del mes de gener del 2016, i els interessos legals des del moment en què havia d'efectuar-se el pagament d'aquells imports, o subsidiàriament des de la data de la contesta a la demanda, i finalment la imposició a la part defenent de les despeses que es puguin generar de la pràctica d'una inspecció judicial a l'apartament d'autores i les costes processals ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador.

II.- El dia 27 d'octubre del 2016, per tal de practicar el tràmit de contesta a la demanda, la Sra. J.D.B. comparegué i posà de manifest verbalment que s'aplanava a les pretensions adduïdes per la representació processal de la part actora, sol·licitant que es dictés sentència, estimant la demanda per ella interposada en el seu dia.

III.- L'Hble. Tribunal Unipersonal del Batlle, secció civil, va dictar sentència de data 1-12-2016, amb la següent part decisòria:

**"Primer.-** Estimar la demanda formulada per la representació processal de la societat A, SA contra la Sra. J.D.B., i declarar resolt el contracte d'arrendament atorgat el dia 17 de novembre del 2014 entre les parts, i condemnar a la Sra. J.D.B. a pagar la suma de 3.500.-euros en concepte de les rendes de lloguer deixades de satisfer els mesos de juny, agost, octubre, novembre i desembre del 2015, i altre import a determinar en període d'execució de sentència, en concepte d'ocupació indeguda dels béns arrendats a partir del mes de gener del 2016 i fins al 28 d'octubre del 2016, a raó d'una renda mensual pactada de 1.500.-euros, havent de veure's incrementades dites sumes dels interessos legals meritats a comptar de llur venciment respectiu.

**Segon.-** Condemnar a la Sra. J.D.B. a satisfer altre import de 5.320,47.-euros en concepte de despeses comunitàries inherents als béns arrendats, majorat dels interessos legals meritats a comptar de la contesta a la demanda el dia 27 d'octubre del 2016. **Tercer.-** Fer imposició a la part defenent de la totalitat de les costes judicials ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i de procuradora, a acreditar en període d'execució de sentència."

IV.- La representació processal de la part agent va interposar recurs contra la sentència dictada a la instància i, en data de registre 09-01-2017, va articular llur escrit de conclusions, en virtut del qual, i pels arguments

continguts, demanava la revocació parcial de la sentència en el sentit d'estimar les pretensions formulades en el seu escrit de demanda i condemnar l'adversa a l'abonament de les despeses de la comunitat de propietaris inherents als béns arrendats devengades des del mes de gener del 2016 fins al 13 de desembre del 2016, data en que es procedí a l'entrega de la possessió de les unitats a la part agent, amb imposició de les costes processals ocasionades en la segona instància, inclosos honoraris d'advocat i procurador.

V.- La representació processal de la part defenent, per escrit de contesta a les conclusions de data 06-09-2017, i en consonància amb les consideracions efectuades, demanava que es desestimés en part el recurs perquè la data del retorn de la possessió de la unitat immobiliària arrendada es va produir el dia 28 d'octubre del 2016, data que en la sentència es considera que es va retornar la possessió, i sol·licitava que no es condemnés en costes a la part defenent tant si s'estimés en part el recurs com si s'estimés íntegrament ja que el motiu del recurs és més per un oblit de la sentència que per una oposició de la Sra. J.D.B., qui es va aplanar a la demanda.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sra. Fátima RAMÍREZ SOUTO

## FONAMENTS DE DRET

I.- La Sra. J.D.B. es va aplanar totalment a la demanda formulada per la representació processal de la societat A, SA i dit aplanament va ser acceptat per l'Hble. Batlle per concórrer tots els requisits necessaris, considerant que s'havia de dictar sentència estimatòria de la demanda.

En la demanda, la part recurrent sol·licitava que la Sra. J.D.B. indemnitzés a la societat A, SA, entre altres conceptes, per les despeses de

comunitat de propietaris i imports per l'ocupació indeguda que es poguessin generar i resultessin impagats a partir del mes de gener del 2016.

La sentència estima totes les pretensions de la demanda i, entre elles, condemna al pagament en concepte d'ocupació indeguda dels béns arrendats a partir del mes de gener del 2016 i fins al 28 d'octubre del 2016, a raó d'una renda mensual pactada de 1.500.-euros i al pagament de les despeses comunitàries inherents als mesos de juny, agost, octubre, novembre i desembre del 2015, però no condemna al pagament de les despeses comunitàries inherents al període de temps en què es va produir l'ocupació indeguda dels béns arrendats.

El pagament de les despeses comunitàries inherents a aquest període va ser sol·licitat en la demanda, la part defenent es va aplanar íntegrament a la demanda i el contracte d'arrendament preveia el pagament per part de l'arrendatari d'aquestes despeses, raons per les quals s'ha de condemnar la Sra. J.D.B. a satisfer-les.

Malgrat la procedència de la condemna interessada per la part recurrent, la data final pel pagament ha de ser la mateixa fixada en la sentència respecte de l'ocupació indeguda, que és el 28 d'octubre del 2016, per tractar-se d'una data que no ha estat impugnada per la part apel·lant en relació a la indemnització per les rentes deixades de pagar durant l'ocupació indeguda i que coincideix con la finalització de l'ocupació per part de la Sra. J.D.B. dels béns arrendats.

El recurs, per tot el que s'ha exposat, ha de ser parcialment estimat.

II.- L'èxit parcial del recurs s'ha de traduir, en matèria de costes processals, en la no imposició de les costes d'aquesta alçada a cap de les parts

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

ESTIMAR PARCIALMENT el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la Sra. J.D.B. contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal Unipersonal del Batlle, secció civil, en data 01-12-2016, i, en conseqüència:

1.- CONDEMNEM la Sra. J.D.B. al pagament a la societat A, SA de les despeses comunitàries –a determinar en execució de sentència– inherents als béns arrendats a partir del mes de gener del 2016 i fins al 28 d'octubre del 2016.

2.- CONFIRMEM la resta de pronunciaments de la sentència no modificats per aquesta resolució.

3.- NO PROCEDEIX fer imposició de costes.

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.-