

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

TSJC.- 0000208/2018
ORIGEN: 7000220/2016 - 00
NIG: 5300542120160001472

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 24 de juliol del 2018

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. Sr. Jaume TOR PORTA, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Per escrit presentat en data 28-4-2016, la representació processal de la societat A, SA formulava demanda contra els Srs. M.I.C.L. i C.C.M.F., en demanda de desnonament, resolució contractual 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 resolt i sense efecte el contracte d'arrendament atorgat en data 24 de novembre de 2015 entre el Sr. G.P., actuant en sa representació de la propietat, la societat A, SA. i els Srs. M.I.C.L. i C.C.M.F., del pis planta 2a porta 1a de l'Edifici X situat a la parròquia d'Andorra la Vella, al carrer Consuegra núm.00; declarant el desnonament immediat del referit apartament, deixant l'immoble d'autes a disposició de la demandant, lliure, vacu i expedit; es condemni els defenents a satisfer a la

seva representada la quantitat total de 2.925,00€, corresponent als lloguers devengats i no satisfets, concretament dels 15 dies del mes de desembre de 2015, i del mes de gener, febrer, març i abril de 2016; es condemni els demandats al pagament dels lloguers que es vagin devengant cada mes que segueixin ocupant el pis arrendat; es condemni a l'adversa al pagament dels interessos legals de la quantitat objecte de la present reclamació des de la data de la contesta a la present demanda, juntament amb les despeses judicials causades, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador i fins que es faci efectiu el pagament. Finalment, de conformitat amb el PACTE NOVÈ del contracte d'arrendament, cas que els arrendataris fessin oposició a l'ordre judicial o a la demanda en judici, hauran de satisfer, a més del preu del lloguer i en concepte d'indemnització preufetera dels danys i perjudicis que ocasionin per ocupació indeguda de la casa, una multa diària equivalent a una cinquena part del preu mensual de l'arrendament que hauria estat vigent per l'aplicació de les revisions contractuals, durant el temps que es perllongui l'ocupació indeguda de la casa arrendada.

II.- El 17-6-2016, els Srs. M.I.C.L. i C.C.M.F. contestaven la demanda articulada sol·licitant es dictés Sentència que desestimés les pretensions articulades per la mercantil demandant tot i condemnant a l'actora al pagament de les costes processals, inclosos els honoraris d'advocat; i subsidiàriament que es descomptés de l'import a satisfer la fiança i els 650.- € pagats el 17-11-2015.

III.- Practicats els mitjans de prova proposats per les parts litigants i evacuats els respectius escrits de conclusions, l'Hble. Batlle va dictar Sentència en data 1-2-2017 amb la següent part decisòria:

“Que estimant majoritàriament la demanda interposada per la mercantil andorrana A, S.A contra els Srs. M.I.C.L. i C.C.M.F., ha de declarar la resolució del contracte d'arrendament del pis planta 2a porta 1a formant part de l'Edifici X radicat al Carrer Consuegra núm.00 d'Andorra la Vella atorgat en data 24 de novembre de 2015 entre les parts; amb efectes a partir del dia 1er de maig del 2016, tot disposant el desnonament de l'esmentada part arrendatària d'aquella unitat

immobiliària, condemnant-la a retornar a l'agent la possessió de la mateixa lliure, vàcua i expedita, així com condemnar la part defenent a:

Primer.- Satisfer a l'agent la quantitat total de 2.925 € en concepte de rendes endarrerides impagades corresponents als mesos de desembre 2015 (mig mes) a abril 2016; augmentada dels interessos legals devengats des del 3 de juny de 2016, i fins el dia del seu total pagament.

Segon.- Pagar a l'agent, en concepte d'indemnització per ocupació indeguda, l'import de 812,50 € mensuals (o el seu equivalent diari, a saber 27,08 €) a comptar de l'1 de maig de 2016 i fins al retorn efectiu de la possessió, augmentada dels interessos legals comptadors des del moment en que cada mensualitat fos exigible i fins a la data de la seva total liquidació.

Tercer.- Sufragar la totalitat de les costes del judici, incloses les derivades de la intervenció d'advocat i procurador de l'agent, que s'acreditaran en període d'execució de sentència”.

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. M.I.C.L. i C.C.M.F. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana es dicti sentència, revocant la Sentència recorreguda, desestimant íntegrament la demanda formulada per l'adversa tot i condemnant la societat demandant a pagar les costes processals causades en ambdues instàncies.

V.- Per Aute de 1-9-2017 l'Hble. Sra. Batlle declarava la caducitat del recurs d'apel·lació articulat pels recurrents. En haver-se articulat recurs d'apel·lació contra aquesta decisió, per Aute de 27-9-2018 dictat per aquesta Sala es decidia: *“ESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal dels Srs. M.I.C.L. i C.C.M.F. contra l'Aute dictat per l'Hble Tribunal Unipersonal del Batlle, secció civil, de data 1 de setembre del 2017, QUE REVOQUEM en el sentit de deixar sense efecte la declarada caducitat del recurs d'apel·lació interposat per la representació processal dels Srs. M.I.C.L. i C.C.M.F. per a que es procedeixi a la seva tramitació, sense imposició de les costes de cap de les instàncies”.*

VI.- Per Aute de 6-4-2018 s'admetia el recurs d'apel·lació plantejat , i per escrit de 10-5-2018, la representació processal de la societat demandant interessava la seva desestimació amb íntegre confirmació de la Sentència

recorreguda, tot i imposant a la part recurrent els costos processals d'ambdues instàncies.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sr. Jaume TOR PORTA

FONAMENTS DE DRET

I.- Ha quedat acreditat a les actuacions que en data 17 de novembre de 2015, els Srs. M.I.C.L. i C.C.M.F. reservaven prop de l'agència immobiliària B el pis planta 2a porta 1a formant part de l'edifici X situat al Carrer Consuegra núm.00 d'Andorra la Vella, en vistes al seu futur arrendament. Amb aquesta finalitat pagaven la suma de 650.- €, establint l'agència un document de rebut en que (foli 14) les parts feien constar:

"la propietat del pis es compromet, prèvia signatura del contracte, a col·locar:

1.- dues poselles als armaris encastats de dos habitacions

2- canviar manetes de portes

3- col·locació d'endoll a l'habitació petita (traster)

4 - col·locació d'endoll, lloc a decidir, per connectar la nevera

5- col·locació de 3 endolls suplementaris a la cuina en la part esquerra

6- col·locació de portes d'accés al menjador

7- instal·lació desaigne rentadora sota pica cuina"

(....)

*"*** Si els punts detallats al primer asterisc són realitzats abans del 1er de desembre de 2015 es marcarà inici de contracte el 1er de desembre sinó la següent data d'inici de contracte seria 15-12- 2015"*

També resulta ser admès que el 24-11-2015, la societat demandant, representada pel Sr. G.P. de B, cedia en arrendament als Srs. M.I.C.L. i C.C.M.F. el pis indicat, pactant-se una renda inicial de 650 € mensuals.

Tampoc és discuteix que la part arrendatària no ha pagat cap renda d'ençà l'inici del contracte, quin import a la data de la demanda ascendia a 2.925 € i que la societat arrendadora no ha realitzat les reparacions expressades en el rebut abans descrites.

En la mateixa línia, resulta degudament acreditat que el 28-11-2015 el Sr. M.I.C.L. signava un document pel qual comunicava *"la seva intenció de rescindir el contracte d'arrendament que ens vincula. Data prevista de sortida i entrega de claus, 28 de març de 2016."*

Finalment, els demandats han admès haver allotjat terceres persones en la unitat immobiliària esmentada.

II.- La societat demandant interessava la resolució del contracte d'arrendaments subscrit, amb el conseqüent desnonament dels demandats. La condemna d'aquests a satisfer la suma de 2.925.- € en concepte de rendes impagades més els lloguers que s'anessin generant mentre continuessin ocupant el pis arrendat, més els interessos legals i s'apliqués la clàusula penal prevista en el pacte 9è del contracte d'arrendament, el tot amb expressa imposició de les costes a la part demandada. La pretensió resolutòria que articula es sustenta jurídicament al tomb de tres fonaments diversos. En primer lloc es defensa que el Sr. M.I.C.L. malgrat haver comunicat el dia 28-12-2015 la seva voluntat de rescindir el contracte d'arrendament amb efectes a partir del dia 28-3-2016, assolida aquesta data no havia retornat la possessió; altrament s'invoca que el contracte d'arrendament havia de considerar-se resolt per manca de pagament de la renda pels arrendataris i finalment avançava que els demandats sotsarrendaven a tercers sense l'acord de la propietat la unitat immobiliària de constant referència a través de la plataforma digital P.

La representació processal dels defenents s'oposava a la demanda avançant en essència que el document signat pel Sr. M.I.C.L. el 28-12-2015 havia estat confeccionat per la immobiliària fent-li signar per sorpresa amb el benentès que el mateix aquell dia no tenia la intenció de rescindir el contracte d'arrendament, tot i afegint que aquest no havia estat mai signat per la Sra. C.C.M.F. Quant a la manca de pagament de la renda afirmaven que les parts havien pactat que per mentre no es realitzessin els treballs constant en el document de rebut, els arrendataris no havien de pagar la renda indicada. Finalment es sostenia que la clàusula penal que era reclamada en la demanda resultava ser totalment abusiva.

Les pretensions de la part demandant resultaven ser majoritàriament estimades per la Sentència dictada, si bé es moderava la clàusula penal reclamada establint-la en el preu de la renda augmentat d'un 25%.

Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal dels Srs. M.I.C.L. i C.C.M.F. amb fonament als greuges següents.

III.- En primer lloc es discrepa de la decisió recorreguda en la part que examina el document de 28-12-2015, insistint que el mateix no podia tenir cap mena de validesa a partir del moment en que no havia estat confeccionat pel Sr. M.I.C.L. i que la data que hi figurava tampoc era correcta. Afegia que el mateix mai havia estat signat per la Sra. C.C.M.F. de tal manera que no resultava ajustada a dret la conclusió que la instància assolia de que el Sr. M.I.C.L.S actués per ordre i compte de la seva companya sentimental.

El propi Sr. M.I.C.L. admet haver signat el document indicat, sense que el fet de no haver estat redactat pel mateix el privi de validesa. En efecte, encara que el mateix pogués haver estat redactat per l'agència immobiliària, els seus termes resulten molt clars, sense que puguin donar lloc a cap mena de confusió, de tal manera que quan el va signar el mateix era plenament conscient de les conseqüències que d'aquest fet resultaven.

El que si però que cal admetre, sense eficàcia revocatòria, és l'argument que s'avança en relació a la Sra. C.C.M.F.. En efecte, si s'examina amb deteniment el document de constant referència (foli 27), s'extreu que el Sr. M.I.C.L. actuava en tot moment per compte propi: en el mateix no s'efectua cap menció a la seva companya sentimental sense que en cap moment el mateix indiqui actuar per compte d'aquesta. En aquesta eventualitat, la presumpció de mandat de representació que extreu la Sentència recorreguda, amb fonament a que els arrendataris són parella i han emprat una defensa lletrada conjunta, es troba mancada de tot fonament.

IV.- En el segon motiu del recurs s'exposa que l'excepció non rite adimpleti contractus que s'articulava pels seus representats havia de ser acollida doncs l'impagament de les rendes estava plenament justificat per raó dels treballs de reparació especificats en el document de reserva el que facultava els arrendataris a gaudir del pis sense pagar la renda. Quant a

l'ocupació de l'apartament arrendat per part de tercers, indicava que el sotsarrendament denunciat de contrari mai s'havia produït; que en realitat únicament en alguna ocasió puntual s'havia cedit una estància de la unitat immobiliària arrendada a un tercer, tractant-se d'un fet absolutament aïllat.

Les conclusions assolides per la jutjadora a quo són compartides per aquesta Sala per les raons següents.

En primer lloc i si bé és cert que en el document de reserva, la propietat es comprometia a efectuar un seguit de treballs que en definitiva no es van realitzar, no es pot perdre de vista que posteriorment, les parts atorgaven un contracte d'arrendament que incloïa un pacte 5è relatiu a l'estat del pis on s'especifica: *"la part arrendatària reconeix rebre el pis en bon estat, pintat de nou, amb parets i sostres de color blanc, idem per armaris amb les instal·lacions en funcionament, net"*, sense que hi figurés cap mena de reserva en relació als treballs inclosos en el document de rebut de la reserva satisfeta, de tal manera que cal considerar que en definitiva els arrendataris hi varen renunciar. Altrament, com de manera molt encertada ho indica l'Hble. Sra. Batlle, els treballs que es descriuen en el document de rebut resulten ser pocs rellevants (es tracta de la instal·lació d'alguns endolls, sortides d'aigua ...) amb un cost que ha de presumir-se no guarda cap proporció amb aquella dispensa de pagament de la renda que la part recurrent invoca tot al llarg del procediment.

Pel que es refereix a l'absència de sotsarrendament, tampoc aquest argument pot reeixir. En efecte l'actora ha acompanyat a les actuacions còpia de les publicacions internet del portal "P" en que els arrendataris van publicar una oferta en relació a la utilització d'una habitació de l'apartament arrendat (folis 16 i ss) amb indicació dels preus que s'aplicaven, apareixent en el mateix diferents avaluacions d'usuaris. I les al·legacions de la mercantil demandant es veuen confortades mercès la testifical practicada per veïns de l'immoble (Srs. S. i C.), el propi gestor de la propietat (Sr. F.) i àdhuc un industrial que prestava serveis a la comunitat de propietaris de l'edifici (Sr. M.), que confirmen l'ocupació per part de clients dels demandats de l'apartament. En aquesta eventualitat el debat que intenta introduir la part recurrent en relació a les condicions d'aquesta ocupació resulta estèril doncs

en definitiva, concorren tots els requisits vertebradors del sotsarrendament: els arrendataris llogaven una part de l'habitatge contra el pagament d'un preu per part dels sotsarrendataris.

Per l'exposat, aquest motiu del recurs d'apel·lació interposat ha de ser rebutjat a partir del moment que els requisits exigits per al triomf de l'acció resolutòria que amb caire principal s'articulaven es troben reunits.

V.- En tercer lloc, la part recurrent discrepa de la Sentència d'instància en considerar que la indemnització per ocupació indeguda s'havia de situar en l'import pactat per la renda (650.- €) i que en cap cas es podia fixar en 812,50.- € com ho feia la Sentència recorreguda.

La Sentència dictada per la jutjadora a quo ja modera el joc de la clàusula penal pactada, fixant-la en l'import de la renda incrementat en un 25%.

Quan les parts pacten una clàusula penal pel supòsit d'incompliment o compliment defectuós de la prestació per part del deutor, els Tribunals poden moderar la indemnització fixada si no existeix una correlació adequada entre el dany patit pel creditor i la suma fixada com indemnització. En el concret supòsit que s'examina, la representació processal de la societat arrendadora no ha produït cap mena de prova que permeti concloure que la seva representada hagi experimentat un perjudici altra que no sigui l'absència de cobrament de la renda. En aquesta eventualitat, malgrat la moderació judicial efectuada, la clàusula penal resultant continua sent extraordinàriament important semblant molt més ajustada a dret que aquesta es fixi en l'import de la renda incrementat en un 10% amb el qual ja s'assegura una deguda indemnització per l'ocupació indeguda patida.

En conseqüència, aquest extrem del recurs d'apel·lació haurà de ser parcialment estimat disposant que en concepte d'indemnització per ocupació indeguda els recurrents hauran de satisfer l'import mensual de 715.- € o el seu equivalent diari (23,83.- €) per cada fracció inferior al mes, a comptar de l'1-5-2016 i fins al retorn efectiu de la possessió, augmentada dels

interessos legals comptadors des del moment en que cada mensualitat fos exigible i fins la data de la seva total liquidació.

VI.- L'estimació parcial del recurs d'apel·lació interposat comporta que no hagi de fer-se pronunciament en relació a els costes ocasionades en aquesta alçada.

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 dels Srs. M.I.C.L. i C.C.M.F. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 1-2-2017, que revoquem exclusivament en el punt segon de la seva part decisòria disposant que en concepte d'indemnització per ocupació indeguda els recurrents hauran de satisfer l'import mensual de 715.- € o el seu equivalent diari (23,83.- €) per cada fracció inferior al mes, a comptar de l'1-5-2016 i fins al retorn efectiu de la possessió, augmentada dels interessos legals comptadors des del moment en que cada mensualitat fos exigible i fins la data de la seva total liquidació, tot i confirmant la Sentència dictada en els seus restants pronunciaments. I sense fer pronunciament en relació a les costes ocasionades en aquesta alçada.

Així per aquesta nostra resolució, de la qual en serà tramés testimoni a l'Hble. Presidenta de la Batllia, per al seu coneixement i als efectes escaients, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-