

SENTÈNCIA de 17 de juliol de 2003

Contracte d'arrendament: obligació de l'arrendatari de pagar les despeses de consum d'aigua i de calefacció convingudes en el contracte.- Recurs d'apel·lació: qüestions noves en el recurs.- Congruència.

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del M I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN, i els magistrats M.I. Sr. Antoni BRUGUERA MANTÉ i M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En el judici civil de núm. B-1060-5/2002, tramitat pel procediment establert en la Disposició addicional Segona de la Llei d'arrendaments de finques urbanes de 30 de juny de 1999 instat per la Sra. Dolors T.A. contra la Sra. Núria G.R., l'Hble. Batlle, actuant en Tribunal Unipersonal, va dictar una Sentència en què va desestimar la demanda en tots els seus termes i va imposar a l'agent el pagament de les costes processals causades.

II.- Disconforme aquest darrer amb tal decisió, va interposar aquest recurs d'apel·lació el qual ha estat substanciat d'acord amb la Llei.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Antoni BRUGUERA MANTÉ.

FONAMENTS DE DRET

I.- En aquest recurs l'apel·lant demana una Sentència que revoqui la de primera instància i:

"a) Condemni a la defenent a satisfer a l'actora la quantitat de 1.513,90.-€ en concepte de despeses de consum d'aigua i calefacció.

b) Condemni a la defenent a satisfer a l'actora la quantitat de 741,20.-€ en concepte de renda del mes d'octubre del 2002.

c) Condemni a la defenent a satisfer a l'actora la quantitat de 3.278,74.-€ en concepte de desperfectes ocasionats als llocs arrendats; i subsidiàriament aquella quantitat que s'acrediti en període d'execució de sentència.

d) No efectui especial imposició de costes en ambdues instàncies."

II.- La petició a) de l'apel·lant (que es condemni la demandada a satisfer les despeses de consum d'aigua i de calefacció (1.513,90.-€) ha de ser atesa. L'Hble. Batlle només ha considerat les estipulacions de l'apartat A del pacte Sisè del contracte en les quals certament que no hi són incloses les despeses d'aigua i de calefacció; però el punt 2 de l'apartat A del pacte Onzè del mateix contracte estipula com a causa de la seva resolució "la manca de pagament al respectiu venciment dels rebuts o despeses de calefacció o de l'aigua". D'aquest pacte en resulta que tant l'aigua com la calefacció es posaren a càrrec de l'arrendatària ja que altrament el seu impagament no seria la causa de resolució convinguda en el contracte.

Ultra, el pacte Cinquè estipula la REVISIÓ del PREU de l'arrendament i **el de la calefacció**, i es pacta la revisió d'aquest darrer quan es produeixi **l'increment del cost dels carburants**; de manera que si s'estipula la revisió del preu de la calefacció i es pacta que tindrà lloc quan s'augmenti el cost dels carburants, és que la calefacció es va pactar a càrrec de l'arrendatària.

Escaurà per això revocar la Sentència apel·lada per a condemnar la demandada al pagament d'aquell import (1.513,90.-€) per aquests dos conceptes.

III.- No procedeix en canvi la condemna que sol·licita el recurrent a l'apartat b) de la súplica d'apel·lació (la condemna de la demandada a satisfer la quantitat de 741,20 € en concepte de renda del mes d'octubre de 2002) perquè cap petició de la demanda sol·licitava la condemna al pagament de rendes o lloguers, i no és escaient introduir aquesta petició nova a l'apel·lació.

IV.- Tampoc és procedent la petició c) del recurs (la condemna de la defenent a satisfer la quantitat de 3.275,74.-€ en concepte de desperfectes ocasionats als llocs, o subsidiàriament la quantitat que s'acrediti en període d'execució de sentència) perquè com addueix la part apel·lada, les qüestions que no venen precedides de la necessària petició inicial s'han de silenciar a la sentència ja que aquesta ha de ser congruent amb la demanda i aquesta res demanava quant aquestes refaccions.

Escaurà confirmar per tant aquest extrem de la Sentència del Batlle.

V.- L'estimació parcial de l'apel·lació determinarà l'exempció de tot pronunciament especial sobre les costes de les dos instàncies com demana el recurrent en la seva petició d).

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 en part l'apel·lació per a revocar la Sentència apel·lada i condemnar la defenent al pagament dels 1.513,90 Euros de despeses d'aigua i calefacció, i per a revocar també la condemna en costes de la la instància. Es confirma en el demés la Sentència del Batlle, i no es fa pronunciament especial de costes en cap de les dues instàncies.

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.-