

## **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, 30 de març de 2007.

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. Joan Manel ABRIL CAMPOY i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

### **ANTECEDENTS DE FET**

I.- En data 13 del mes de maig del 2004 la representació processal de les Sres. Isabel, Belen i Maria Teresa M.D.R. va formular demanda, a tramitar pel procediment sumari previst en la Llei d'Arrendaments Urbans, contra el Sr. Manuel M.L. sol·licitant la rescissió del contracte d'arrendament que vinculava a les parts i que tenia per objecte l'habitatge situat al pis tercer del número 55 de l'Avinguda Tarragona de la Vila d'Andorra la Vella propietat del demandat, atesa la manca d'habitabilitat del citat immoble a causa d'importants humitats, i en reclamació de la quantitat de 3.365,65 euros, import dels danys i perjudicis que els hi havia ocasionat l'incompliment per part de l'arrendador de les seves obligacions, més la suma lliurada com fiança en el moment d'arrendar la finca, més els interessos procedents de la citada quantitat, imposant-li a més al demandat les costes judicials.

II.- El 21 de juny del 2004 la representació processal del Sr. Manel M.L. va contestar a la demanda formulant excepció de defecte legal en la manera de proposar-la, argumentant, respecte del fons, que el contracte va ser resolt unilateralment per les demandants

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

sense justificació, ja que les humitats que es podien observar a l'habitatge eren degudes a condensació interior i conseqüència de la incorrecta utilització del mateix per part de les arrendatàries i formulant reconvenió sol·licitant es condemnés a les Sres. M.D.R. al pagament de la suma de 3,450,79 euros, import del lloguer del mes de gener d'aquell any que no havien pagat, més el consum de calefacció i aigua que devien, més un altre mes de lloguer, temps que el Sr. M.afirmava que va trigar a fer la neteja, pintura i reparacions necessàries al pis, més les despeses de reparacions de pintura i fusteria, més el cost de l'Acta notarial que va ser precisa per constatar l'estat de l'habitatge, més interessos i costes. Per altressi sol·licitava que s'acumulessin als autes els seguits sota el número B-1002-4 i iniciats a conseqüència de la demanda que ell havia formulat en data 28 d'abril del 2004..

III.- La representació de les Sres. M.va contestar a la demanda reconvenicional en data 5 de juliol del 2004 plantejant les excepcions de dol, de defecte legal en el mode de plantejar la demanda i litispendència, argumentant que les humitats de l'habitatge eren conseqüència de defectes estructurals de l'immoble, que els problemes de deteriorament i neteja eren deguts al normal deteriorament de l'habitatge arrendat, que no havien de pagar el lloguer del mes de gener, ja que el mes de desembre havien abandonat l'habitatge, que tampoc no havien de pagar les despeses de calefacció i aigua, ja que no havien estat acreditades i, per últim, que la demanda reconvenicional havia de ser rebutjada per litispendència, ja que era idèntica a la demanda presentada pel Sr. M.en el marc dels autes B-1002-4/2004 contra les Sres. Montero.

IV. En data 28 d'abril del 2004 la representació processal del Sr. Manel M.L. va formular demanda, a substanciar pel procediment establert a la disposició addicional segona de la Llei d'Arrendaments de Finques Urbanes, contra les Sres. Isabel, Belen i M<sup>a</sup> Teresa M.D.R. en reclamació de la quantitat de 3.450,79 euros, import que entenia que li era degut com a conseqüència de la manca de pagament del lloguer del mes de gener del pis de la seva propietat per les demandades, més els consums de calefacció i aigua, més un altre mensualitat de

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

lloguer pel temps que va trigar a tornar a tenir el pis en condicions d'habitabilitat, més l'import de les reparacions de pintura i fusteria que van ser precisades degut a la incorrecta actuació de les arrendatàries, més les despeses corresponents a l'Acta de presència notarial que va ser necessària per constatar l'estat de l'immoble.

V.- La representació processal de les Sres. Isabel, Belen i M<sup>a</sup> Teresa M.D.R. va formular en data 8 de juliol del 2004 excepció de dol, excepció de defecte legal en la forma de proposar la demanda i excepció de litispendència, en base a la disposició transitòria segona de la Llei d'Arrendaments Urbans, atès que les demandades en aquest procediment havien formulat demanda contra el Sr. Moya, registrada amb el número B-1106-1/2004, i aquest havia contestat a la mateixa formulant reconvençió amb les mateixes pretensions en les que fonamentava la present demanda i, respecte del fons, van oposar-se a la demanda argumentant en substància que les humitats que presentava l'habitatge eren degudes a problemes estructurals de l'immoble, i, per tant, responsabilitat del seu propietari, que els altres defectes que pogués presentar l'habitatge eren deguts al pas del temps i que no devia cap quantitat en concepte de lloguers o despeses de calefacció i aigua.

VI.- El dia 12 d'octubre del 2004 la representació processal del Sr. M.L. va sol·licitar que es procedís a l'acumulació dels dos procediments, l'adversa s'hi va oposar i l'Aute de l'Hble. Batlle de 2 de desembre del 2004 va decretar l'acumulació dels autes B-1002-4 i B-1106-1/2004.

VII.- L'Hble. Batlle va dictar Sentència en data deu de novembre del 2006 desestimant les excepcions dilatòries de defecte legal en la forma de proposar la demanda i de litispendència, formulades per la representació processal de les Sres. M.D.R., desestimant igualment l'excepció de defecte legal en la manera de proposar la demanda, formulada per la representació processal del Sr. M.L., estimant en part la demanda formulada pel Sr. Manel M.L. per import de 160,28 euros, estimant en part també la demanda formulada per les Sres. M.D.R. per import de 1.100 euros i, compensant dites quantitats, condemnant al Sr. M. a pagar a les Sres. M. amb solidaritat activa la suma de 939,72 euros, augmentada

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

amb l'interès legal a partir de la data de la fermesa de la Sentència i sense fer especial pronunciament respecte de les costes del procediment.

VIII.- La representació processal del Sr. Manel M.L. formula recurs d'apel·lació en data 29 de novembre del 2006 i, pels arguments recollits en les seves conclusions, demana la seva revocació amb estimació de les pretensions formulades pel recurrent en les seves demandes i desestimant les de l'adversa també en els dos judicis acumulats i imposant a les Sres. M.la totalitat de les costes judicials.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- El recurrent reitera, com a primer motiu de greuge, els arguments de la seves demandes principal i reconvençional, en el sentit que les humitats que presentava el pis propietat seva i arrendat per les Sres. M.no eren conseqüència de deficiències en l'aïllament exterior de l'edifici, com entenen les citades senyores i estima la Sentència d'instància, sinó que van ser produïdes per una condensació creada a l'interior del pis per un indegut ús del mateix per part de les seves arrendatàries. Per fonamentar aquest criteri argumenta que l'informe realitzat pel Sr. N.B. perit de la Companyia asseguradora de les arrendatàries, l'entitat "F.D.A.", està clarament afectat de parcialitat, compte tingut que ha estat elaborat unilateralment per la citada companyia i no disposa de caràcter contradictori, essencial per tal d'ostentar valor i caràcter probatori acreditatiu de cap extrem.

Malgrat els arguments del recurrent respecte de la parcialitat del peritatge elaborat pel Sr. N.B. aquests no resulten rellevants per tal de rebutjar-lo. És cert que el citat senyor va realitzar el seu dictamen a sol·licitud de la companyia d'assegurances de les Sres. M.i és cert també que dites entitats no tenen en principi cap interès en indemnitzar als seus assegurats i, per tant, poden preferir defensar que la causa d'un

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

determinat sinistre és externa a l'habitatge i per aquest motiu correspon al propietari de l'immoble la seva reparació. No obstant, la imparcialitat d'un determinat dictamen, encara que sigui de part, s'ha de presumir i aquell que la negui ha d'acreditar el contrari. En el cas present, el Sr. M. aporta com a única prova de la incorrecció del dictamen elaborat pel Sr. Nieto les declaracions de la persona que va portar a terme les tasques de pintura de l'habitatge quan les Sres. M. el van deixar, però el fet que el Sr. Agudo Garcia tingui experiència en el ram de la pintura des de més de trenta anys no el fa idoni per dictaminar quin era l'origen de les humitats que presentava l'habitatge, i és evident la facilitat amb la què el Sr. M. hagués pogut sol·licitar, o aportar a les actuacions, un dictamen tècnic per desvirtuar el presentat per l'adversa, o fins i tot formular protesta per la manca de ratificació del dictamen aportat per les Sres. M. tal com li permet la disposició addicional segona apartat quart in fine LAFU, i no ho va fer.

II.- El recurrent afirma igualment que hi ha molts altres ocupants de l'immoble que no han tingut cap problema, que l'habitatge en qüestió el va ocupar abans que les demandants una germana de les Sres. M. sense que tampoc tingués cap queixa, i que el pis l'ocupa en l'actualitat un altre família, sense que tampoc s'hagi queixat d'humitats en cap moment. No obstant, el mateix recurrent reconeix al respondre a la pregunta setena de la confessió en judici que la Sra. Cristina M.D.R. i el seu espòs van ser els primers arrendataris de l'habitatge, essent en aquell moment el pis nou, i que "que aquests primers arrendataris també es van queixar pels problemes d'humitat" (foli 162 de les presents actuacions en relació al 119 dels autes B-1106-1). D'altra banda, la Sra. Elsa B. ocupant d'un altre pis de l'immoble, respon a la tercera de les preguntes que se li formulen (foli 159 de les presents actuacions en relació al 121 dels autes B-1106-1) "que quan fa molt de fred hi ha condensació a les finestres que donen a l'exterior, l'habitació i el menjador" i al respondre a la pregunta vuitena afirma que també li va comentar aquest fet al Sr. M. i aquest igualment li va dir que eren problemes de condensació interior. Pel que fa als actuals arrendataris, ni han estat citats al procediment, ni es pot saber si durant el mes que el Sr. M. diu que van durar

les reparacions de l'habitatge es van resoldre igualment el defectes d'impermeabilització de la façana, ja que el Sr. Aguado afirma que les tasques de pintura van durar quatre dies (foli 161 en relació al 105).

Per aquestes raons cal entendre que ni és la primera vegada que els seus arrendataris detecten humitats al pis de les Sres. M.ni són elles les úniques que les van patir a l'immoble, encara que en menor mesura, sent sempre la resposta del propietari de l'immoble que es tractava de problemes de condensació interior, quan no s'ha provat un ús indegut de l'habitatge, que les Sres. M.neguen, ni per part d'elles, ni per part de la Sra. Borges. D'altra banda, a l'Acta notarial que es va aixecar en data 16 de gener del 2004 a instàncies del recurrent es destaca que les humitats es detecten a les habitacions i al menjador del pis es troben a les parets que donen a la façana o exterior i són especialment espectaculars a la "paret de l'habitació situada al costat del saló menjador que coincideix amb la façana de l'edifici", localització que sembla relacionar les humitats amb problemes amb la façana i no amb activitats a l'interior de l'immoble.

Per un altre cantó, cal destacar que les Sres. M.van informar al Sr. M.de les humitats que patien, com aquest reconeix en la seva confessió en judici, van fer una declaració de sinistre a la seva companyia asseguradora en data 5 de desembre del 2002 (foli 93), la companyia "Financera d'Assegurances S.A." va comunicar al recurrent les humitats que patia l'habitatge de les Sres. M.en data 17 d'abril del 2003 (foli 92), oferint-li la possibilitat de que portés a terme un peritatge, el mes de desembre del 2004 les Sres. M.van presentar una reclamació davant de l'Associació de Consumidors i usuaris d'Andorra (foli 94) i tot això sense que el Sr. M.cerqués un professional per tal que informés quin era l'origen de les mateixes, o fes les reparacions procedents per evitar-les.

III.- En segon lloc, el recurrent argumenta la procedència de la seva reclamació dels imports de calefacció i aigua calenta consumits a l'habitatge, ja que el cobrament dels mateixos sempre s'ha portat a terme de la mateixa manera mitjançant un rebut emès per ell. Malgrat aquests arguments, és evident per un cantó que si els arrendataris manifesten la seva disconformitat amb el

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

consum facturat unilateralment pel propietari, aquest ha de justificar d'alguna manera la seva procedència i el Sr. M.no ho fa. D'altra banda, el pacte cinquè del contracte d'arrendament permet a l'arrendador cobrar directament el consum, però no l'excusa de justificar-lo, quan els arrendataris no el considerin correcte.

IV.- Pel que fa a les despeses de reparació de la campana de la cuina que el recurrent reclama, a l'Acta notarial que consta a les actuacions i a les fotografies que l'acompanyen no es pot observar que s'hagués fet cap mena de canvi a la campana extractora de fums, ni que aquesta estigui malmesa (folis 35 i 36).

V.- En desestimar-se el recurs procedeix imposar les costes del mateix a la recurrent de conformitat amb el 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 del Sr. Manel M.L. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 10 de novembre del 2006, 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.-