

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 25 de gener 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.- La representació processal del Sr. S.M. va interposar demanda, de data 28-4-2005, segons la qual demanava que es declarés resolt el contracte de lloguer que el vinculava amb el Sr. F., s'acordés el retorn immediat de la possessió i es condemnés al defenent a l'abonament de les costes processals.

El Sr. F. va comparèixer a les actuacions, però no va formular cap escrit de contesta a la demanda.

II.- L'honorable Batlle, constituït en Tribunal unipersonal va dictar sentència, de data 12-9-2006, en la qual establia el que segueix: "DECIDEIX Desestimar la demanda formulada en data 28 d'abril del 2005 pel Sr. S.M. contra el Sr. F.; absoldre el Sr. F. de les pretensions de l'agent; i condemnar l'agent al pagament de les costes judicials en els termes del darrer Considerant".

III.- La representació processal de la part agent ha interposat recurs contra la sentència i, en data 29-9-2006, va presentar llur escrit de conclusions, en el qual i pels arguments continguts en el mateix, demanava que es procedís a la revocació de la sentència d'instància. Per

el contrari, la part apel·lada va presentar escrit de contesta a les conclusions, de data 31-10-2006, en virtut del qual sol·licitava que es confirmés la resolució d'instància i que s'imposessin a la part recurrent les costes processals.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY.

FONAMENTS DE DRET

I.- Els greuges o motius en els quals la part recurrent fonamenta el seu recurs són, en essència, els següents. En primer terme, entén que en el contracte d'arrendament les parts van acordar (pacte vuitè) que **"L'arrendatari evitarà tot soroll que pugui ocasionar molèsties o incomoditats als demás estadants de l'immoble. No hi podrà dipositar matèries inflamables, explosives o altres que pugui resultar perilloses o perjudicials per a l'immoble o els seus estadants. Tampoc podrà tenir en el local arrendat animals domèstics o altres de cap classe"** i en el pacte tretzè que **"L'incompliment per l'arrendatari de qualsevol dels pactes convinguts facultarà al propietari per a donar el contracte per acabat i resolt..."**. Per tant, manifesta que l'incompliment de qualsevol pacte esdevé essencial i justifica la resolució contractual. En segon terme, manifesta que del document núm. 2 acompanyat a la demanda i de l'escrit de contesta a la demanda de 7 de juliol de 2006 es reflecteixen les queixes presentades pels veïns. I, en tercer terme, posa de relleu la dilació indeguda en la tramitació processal i, en concret, en la pràctica de les proves i que la prova per a millor proveir s'ha acordat després de conclusions, contra el criteri fixat per la llei.

II.- En primer terme, s'escau analitzar les al·legacions del recurrent entorn a la qüestió de les proves per a millor proveir i de la adduïda dilació indeguda en la tramitació processal. Pel que fa a les proves per a millor proveir, malgrat el que assenyala el recurrent no es pot atribuir a l'òrgan judicial cap limitació del dret de defensa de la part que ara recorre, tota vegada que després de la diligència realitzada es va

conferir a les parts un termini raonable per tal que efectuassin les conclusions complementàries en relació a la prova efectuada. I, pel que es refereix a les dilacions en la pràctica de la prova de confessió i de les demés proves practicades a la instància, aquesta Sala no pot sinó refusar l'argument que això suposa una vulneració del principi de preclusió processal, atès que aquest actua en relació a les parts litigants i no respecte de l'òrgan judicial i, sens perjudici, que si la part recurrent considera que la tramitació processal del present procés ha vulnerat el seu dret a un procés degut, tota vegada que ha pogut constituir una dilació indeguda, pot acudir als òrgans judicials competents per a analitzar aquesta qüestió, havent-se de limitar ara aquesta Sala a l'anàlisi de les qüestions de legalitat ordinària, consistents en l'anàlisi dels motius adreçats a combatre la resolució d'instància, segons la qual es refusa la resolució contractual.

III.- En segon terme, s'escau ressenyar que del document núm. 2 que s'acompanya amb la demanda (folis 7 i 8) no es pot extreure cap acreditació de les queixes dels veïns relatives a la manca de salubritat derivada del fet de tenir gats al pis de lloguer, tota vegada que el referit document no és sinó una carta adreçada a l'arrendatari i en la qual se li comunica que o bé procedeix a desinfectar el pis i lliurar-se dels gats o s'instarà una acció resolutòria del contracte d'arrendament i les suposades queixes dels veïns són solament al·legacions de part, desprovistes de qualsevol recolzament probatori. I, en relació a la contesta a la diligència de 7 de juliol de 2006, convé assenyalar que si bé s'aporta a les actuacions un document (foli 72), de data 12 de juny de 2006, en el qual l'empresa façanes assevera que no es podran realitzar les obres de reparació i restauració de la façana degut a les olors existents, que són tant intenses que provoquen ganes de vomitar, aquesta asseveració per part de l'esmentada empresa no es fa derivar de la tinença o existència d'animals domèstics, simplement es parla de males olors, però, a la vegada, es troba contradita per la prova acordada per a millor proveir per part de l'Honorable Batlle, segons la qual el Ministeri de Salut assenyala, després d'efectuar una visita al pis on viu el Sr. F., que no s'aprecia cap focus d'insalubritat major a l'apartament inspeccionat. Per consegüent, per a la

resolució del recurs s'ha de prendre com a punt de partida la manca d'acreditació de molèsties en relació als demés ocupants de l'immoble.

IV.- I des de l'òrbita d'idees anterior s'ha d'analitzar la clàusula pactada per les parts. En efecte, és cert que s'ha establert que l'arrendatari no pot tenir animals domèstics en el pis i que l'incompliment de qualsevol dels pactes dóna lloc a la resolució del contracte. Però, en el cas que ens ocupa existeixen diversos arguments que justifiquen la solució d'instància. En primer terme, la clàusula vuitena, relativa a la prohibició d'animals domèstics, no es destina només a la prohibició d'aquests animals en el pis, sinó que és una clàusula adreçada a impedir les molèsties o perills pels demés veïns (sorolls, dipòsits de materials peril·losos...) i és en aquest sentit que els animals domèstics s'inclouen en la prohibició; és a dir, per aquells casos en els quals esdevenen molestos o poden ésser peril·losos. Extrem que s'ha acreditat que en el cas que ens ocupa no s'esdevé.

I, en segon terme, perquè qualsevol incompliment d'un pacte contractual no pot general l'acció resolutòria. Aquesta s'ha de limitar no solament per l'incompliment de les obligacions essencials (cfr. Art. 32.3 LAFU), sinó a més pels casos on l'incompliment és absolut o de ser-ho parcial o defectuós, frustra el dret subjectiu del creditor. En el cas present, cal afegir que l'arrendatari declara, en la prova de confessió en judici (foli 34) que el propietari ha vingut a casa seva anteriorment i que no va manifestar res al respecte i que els gats hi són des del principi; és a dir, fa més de quatre anys. Si a aquesta declaració s'afegeix que, excepte el requeriment previ a la interposició de la demanda, amb anterioritat no ha existit cap reclamació per part del propietari en relació amb la tinença d'animals domèstics, s'ha de considerar que l'aquiescència del propietari a la tinença d'animals domèstics i la manca de prova en relació a les preteses molèsties als altres ocupants de l'immoble, ha de comportar la confirmació de la sentència d'instància, atès que no es pot considerar l'actuació de l'arrendatari com a insalubre dins de l'interior de la finca (cfr. Art. 32.5 LAFU) ni l'incompliment del pacte contractual que prohibeix la tinença d'animals, interpretat com s'ha

exposat en el present fonament, pot motivar una resposta tan dràstica com és el trencament d'una relació obligatòria de tracte successiu.

V.- El refús del recurs s'haurà de traduir en la imposició de les costes a la part recurrent, segons s'estableix en 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 interposat per la representació processal del Sr. S.M. contra la sentència, de data 12-9-2006, dictada a la instància i confirmar íntegrament la part decisòria de la mateixa, amb imposició a la part recurrent de les costes processals d'aquesta alçada.

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.-