

SENTENCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 17 de març del 2016.

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 ANIERE i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En data 10 de gener de 2014 la representació processal de la Sra. A.R.V. va formular demanda a tramitar pel procediment abreujaat contra el Sr. J.L.M.A., sol·licitant que es condemnés al defenent a abonar a la seva mandant la suma de 1.550,86 euros, import de les despeses de calefacció i aigua calenta de l'habitatge situat el pis planta x., porta x., Escala x. de l'edifici X., radicat al Carrer Dr. Nequí, núm. x. d'Andorra la Vella, que la seva mandant li havia arrendat i que aquest no havia abonat des del mes de maig de 2011 i fins al mateix mes del 2013, més les taxes judicials satisfetes com a conseqüència del procediment de l'Ordre Judicial de Pagament que es va veure obligada a presentar sense èxit, més els interessos legals meritats per dita suma, més les costes del procediment.

II.- La defenent va contestar a la demanda en data 24 de gener de 2014, oposant-se a les pretensions de l'agent i manifestant, d'una banda, que no s'havia seguit amb el procediment legalment previst i que per aquest motiu processal caldria desestimar la demanda; que, en relació al fons, les despeses ara reclamades anaven incloses en el preu de l'arrendament, extrem que es demostrava en el fet que aquestes no li havien estat mai reclamades fins al moment de la interposició del present procediment; que la quantitat reclamada era absolutament desmesurada i excessiva d'on en derivaria que el comptador no funcionava correctament, o bé que el pis presentava deficiències en el aïllament; que havia hagut de fer front a un alt consum elèctric per pal·liar el fred que feia a l'habitatge i que no s'havia aportat prova del consum realment efectuat.

III.- La Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 1 de setembre del 2014 va decidir:

“PRIMER: Estimar la present demanda, condemnant al Sr. J.L.M.A. a satisfer a la Sra. A.R.V. la quantitat de 1.532,83 €, juntament amb les interessos legals generats a comptar de la data de contesta a la demanda i, per tant, des del 24 de gener de 2014.

SEGON: Condemnar en costes a la defenent inclosos honoraris d'advocat i procurador així com les taxes meritedes en el previ procediment d'ordre judicial de pagament instat.”

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació el Sr. J.L.M.A. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana la seva revocació en el sentit de desestimar la demanda formulada contra ell i imposant a l'adversa les costes del procediment.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- Ha quedat acreditat a les actuacions que el dia 1 de setembre del 2010 el Sr. V.M.P., en tant que gerent d'Immobiliària E. i actuant com administrador de l'apartament planta x., porta x. de l'edifici X., escala x., situat al carrer Doctor Nequí número x. d'Andorra la Vella, va arrendar el citat apartament al Sr. J.L.M.A. amb el mobiliari i equipament que constava en l'inventari que acompanyava al contracte pel preu de 450 euros, als quals calia afegir 50 euros més "A compte mensual desp. Calefacció", fent un total de 500 euros (foli 23). Ha quedat igualment provat que el dia 26 de març del 2013 l'advocat que representava els interessos de la propietària del pis va enviar una carta al Sr. J.L.M.A. en la què li reclamava el lloguer d'aquell mes i el pagament de 813,68 euros en concepte de la diferència entre les sumes lliurades a compte dels consums de calefacció i aigua calenta de l'habitatge i l'import real de dites despeses (foli 27). Atès que aquesta reclamació que no va ser atesa, es va presentar una ordre judicial de pagament i, en negar-se el deutor a atendre-la, es va formular la demanda que dóna origen al present procediment que va ser estimada per la Sentència objecte del present recurs.

II.- Com a primer motiu del recurs plantejat pel Sr. J.L.M.A. contra l'esmentada resolució, argumenta el recurrent que la Disposició Addicional segona de la LAFU estableix un procediment específic a seguir en totes les accions que s'exercitin amb l'objecte de resoldre els litigis, les relacions i les obligacions que derivin dels contractes d'arrendament amb independència de llur quantia econòmica i, per aquesta raó, considera que el procediment abreujat seguit en el present litigi no és l'adequat per resoldre'l, però aquest motiu no es pot admetre.

Com posa de relleu la resolució d'instància, fora del supòsit de desnonament per manca de pagament del lloguer per part de l'arrendatari en que s'estableixen normes específiques, en els demás casos les normes que regeixen el procediment que recull la Llei d'Arrendaments Urbans i les que es refereixen a l'abreujat són equiparables i tramitar el litigi d'acord amb aquest darrer no suposa cap tipus de perjudici per l'arrendatari, que fins i tot gaudeix d'uns terminis més amplis per defensar els seus drets, com destaca la Sentència d'aquesta Sala de data 28 de novembre del 2013, que també

cita la Sentència objecte del present recurs. Per aquesta raó, en virtut del principi d'economia processal i vist el nul perjudici que li pot produir al recurrent la tramitació d'aquest litigi d'acord amb les normes del procediment abreujat, no es pot atendre la seva petició del recurrent de que es desestimi la demanda plantejada contra ell per aquest motiu.

III.- Argumenta igualment el recurrent que la demanda que dóna inici al present procediment incorre en abús de dret i ús arbitrari del contracte, ja que ell entén que les despeses de consum de calefacció i aigua calenta anaven incloses en el preu de l'arrendament i si s'havien de pagar a part aquesta obligació s'havia de pactar de forma clara i en no ser així aquesta ambigüitat sols pot perjudicar al propietari del pis que va redactar, o va encarregar la redacció del contracte, però aquest motiu tampoc es pot estimar.

En efecte, en el citat contracte (foli 23) es diu clarament que s'abonarà la suma de 50 euros mensuals "A cte. Mensual desp Calefacció", de tal manera que entenem que queda clar que, una vegada comprovades les despeses reals per aquest subministrament, es cobraria a l'arrendatari el diferencial corresponent, perquè és evident que aquestes poden ser superiors a la quantitat mínima pactada i la propietat no té perquè assumir-les.

IV.- El recurrent defensa igualment que aquest suplement no se li va cobrar mai i sols se li va reclamar tres anys més tard de l'inici del contracte. No obstant, per un cantó aquesta reclamació sols es podia efectuar quan, com a mínim, hagués transcorregut un any des de l'inici del contracte, moment en el què es podien verificar els consums reals de cada habitatge durant aquell termini. D'altra banda, la Llei d'Arrendament de Finques Urbanes no exigeix que es reclami aquest suplement anyalment, ja que l'article 23 LAFU no recull aquesta exigència, raó per la qual sols procediria, en el seu cas, al·legar la prescripció de l'acció, si aquesta s'hagués produït, i el defenent no ha al·legat en cap moment aquesta excepció, motius tots ells que porten a desestimar també aquest punt del recurs.

V.- Defensa igualment el recurrent que l'import que se li reclama és excessiu, de tal manera que o bé el comptador està espatllat, o bé l'habitatge té deficiències d'aïllament. No obstant, el recurrent no prova que el comptador no funcioni correctament, ni que existeixin les deficiències que al·lega, ni que per aquesta causa tingui una despesa elèctrica superior a la procedent i si examinem el llistat de despeses de calefacció i aigua calenta dels habitatges de l'edifici a on es troba l'apartament que té arrendat el Sr. J.L.M.A., de coeficient igual o inferior al del defenent (foli 28), observarem que alguns d'ells tenen una despesa superior a la seva, de tal manera que la de l'habitatge del Sr. J.L.M.A., tot i ser alta, no es troba per sobre de les demés.

VI.- Pel que fa a l'argument de que l'article 24.1 LAFU disposa que en el contracte s'ha d'especificar el cost del primer any i les bases d'actualització del servei de calefacció i aigua calenta que es presta, cal tenir en compte que aquesta obligació es refereix al cost fix que es cobra a compte d'aquest subministrament, ja que ni es pot saber per endavant quan gastarà cada any l'arrendatari en aquests conceptes, ni es pot actualitzar el preu d'acord amb unes bases objectives, quan és precís tenir en compte la despesa real.

VII.- En desestimar-se el recurs procedeix imposar les costes d'aquesta alçada a la part recurrent de conformitat amb allò que disposa el Codi 7,51,5, sense que es puguin apreciar circumstàncies que portin a modificar aquest criteri.

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 pel Sr. J.L.M.A. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 1 de setembre del 2014, 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.-