

# **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 26 de juny 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 ANIERE i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

## **ANTECEDENTS DE FET**

I.- El dia 6 de febrer del 2015 la representació processal del Sr. P.T.T. articulava demanda en judici verbal civil en reclamació de quantitat, pel procediment previst en la Llei d'Arrendaments de Finques Urbanes, contra la Sra. M.D.C.S., tot sol·licitant que es dictés Sentència condemnant la demandada a satisfer a la seva mandant la quantitat global de 2.666,33 € en concepte de rendes degudes i despeses de reparació de l'habitatge, més els interessos legals d'aquesta suma des de la data en què es produïa la mora i fins el seu total pagament. Interessava també la condemna de la demandada a pagar la suma de 276,34.- €, corresponents als honoraris del Notari intervinent i al pagament de les costes judicials que es produïssin, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador.

II.- El 11 de maig del 2015, la Sra. M.D.C.S. contestava la demanda plantejada contra ella, oposant-se a les pretensions de la part demandant i alhora articulava demanda reconvençional sol·licitant que es dictés Sentència

desestimant la demanda i estimant la demanda reconvençional, condemnant al Sr. P.T.T. a retornar-li el dipòsit de 685,15.- € que ella havia fet, al reembossament de la factura de A, SL per import de 757,63.- € que havia pagat i a indemnitzar-la pels danys i perjudicis ocasionats, el tot amb imposició a l'adversa de les costes del procediment.

III.- La Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 8 de gener del 2018 va decidir:

**“Primer.-** Estimar parcialment la demanda interposada pel Sr. P.T.T. contra la Sra. M.D.C.S., condemnant-se aquesta darrera a satisfer a l'herència jacent del primer la suma de **1.296,96.- €**, que haurà d'incrementar-se dels interessos legals a partir de la data en què cada rebut esdevenia exigible (5 de gener i 5 de novembre del 2013 i 5 de setembre del 2014 a raó de 432,32.- € cada rebut) i fins la data del seu total pagament.

**Segon.-** Estimar la demanda reconvençional articulada per la Sra. M.D.C.S. contra el Sr. P.T.T., condemnant-se l'herència jacent d'aquest darrer a satisfer a la primera la suma de 685,15.- €.

**Tercer.-** i sense fer especial pronunciament en costes processals.”

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la Sra. M.D.C.S. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, sol·licita la seva revocació en el sentit de deixar sense efecte la condemna que se li imposa a pagar els rebuts de lloguer corresponents als mesos de gener i novembre del 2013 i setembre del 2014, estimant la seva petició de que se li abonin les despeses de gestoria que ella va efectuar i els danys i perjudicis que va patir com a conseqüència de l'actuació del propietari de l'apartament que ella havia tingut arrendat i imposant en tot cas a l'adversa les costes de la instància i les corresponents a aquesta alçada.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- Com a qüestió prèvia a la decisió que es prengui en relació al recurs presentat per la Sra. M.D.C.S., cal donar resposta a l'al·legació que planteja la

representació processal dels Srs. K. i P. T.L. i E.L.L. en el sentit de que procedeix inadmetre el present recurs en aplicació de la disposició addicional segona de la Llei d'arrendaments de finques urbanes de 30 de juny del 1999 en el seu apartat 13, atès que la recurrent no ha acreditat haver satisfet les rendes que se li reclamen, o haver-les consignat judicialment i, per tant, d'acord amb la citada norma, calia requerir-la per tal que ho fes i, si no complia amb aquesta obligació, considerar caducat el recurs.

No obstant, malgrat allò que disposa la citada norma, la Sentència del Tribunal Constitucional del Principat de data 3 de febrer del 2014 estima que no és procedent aplicar-la automàticament, sinó que cal valorar les condicions econòmiques que afecten a la part recurrent, especialment si aquesta ha estat declarada judicialment en situació d'insolvència o pobresa, per tal de no posar una barrera econòmica al dret a obtenir un doble grau de jurisdicció i a fi d'arribar a un pronunciament complert en justícia, tot això en aplicació dels principis d'igualtat, de raonabilitat i de justícia material.

Per aquesta raó, atès que la Sra. M.D.C.S. es troba en situació d'insolvència i pobresa declarada per l'Aute de 10 d'abril del 2015 (foli 73), procedeix admetre el present recurs malgrat la recurrent no hagi pagat, ni consignat les rendes que se li reclamen.

II.- D'altra banda, argumenta la part recorreguda que la recurrent no aporta res de nou respecte del que ja va al·legar en primera instància, limitant-se a reiterar els mateixos arguments que ja va exposar en el curs de la mateixa i especialment en el seu escrit de conclusions, motiu que aquesta Sala considera que seria més que suficient per desestimar sense més uns arguments que ja van ser examinats i rebutjats de manera curosa i complerta per l'Hble. Batlle. No obstant, per tal de donar una resposta més completa si cap als citats arguments, procedeix examinar el motiu que la recurrent al·lega en el seu recurs.

En primer lloc, argumenta la recurrent que no procedia condemnar-la al pagament de la renda corresponent als mesos de gener i novembre del 2013, atès que el pis propietat de l'agent no es trobava en condicions de servir a la finalitat amb la què ella el va llogar, però aquest motiu no es pot estimar.

En efecte, la Sra. M.D.C.S. argumentava al contestar a la demanda que la cuina del pis que ella ocupava estava molt deteriorada i requeria una reforma urgent i que, malgrat aquesta situació va ser acceptada pel propietari de l'immoble, el mes d'agost del 2012 uns operaris per compte del Sr. P.T.T. van desmuntar la cuina sencera i els treballs no es van acabar fins el mes de novembre del 2013 i, com a prova de les seves afirmacions, aportava el testimoni de la Sra. S.C.S., que és filla seva, i del Sr. A.G.P., tractant-se del fuster encarregat del canvi del mobiliari de la citada cuina.

No obstant, de l'examen de les declaracions de la Sra. S.C.S. (folis 129 en relació al 126) es dedueix que els defectes que presentava la cuina de l'immoble es referien exclusivament als mobles de la mateixa, que eren de contraplacat i que estaven trencats, que el mes d'agost els van desmuntar i que, segons afirma, els seus pares van estar un mes sense cuina. D'altra banda, el Sr. A.G.P. manifesta (folis 133 en relació al 131) que ell va treure els mobles antics de la cuina i en va posar uns de nous i que aquesta reparació va durar més dels dos dies que afirma l'agent, però que no pot arribar a precisar.

Per totes aquestes raons, considerem que la defenent, com a molt, ha acreditat, com li corresponia, que el temps durant el qual no va poder utilitzar la cuina de l'habitatge va ser d'un mes, a comptar de principis d'agost del 2012, tenint en compte que les declaracions de la seva filla s'han de prendre amb la deguda cautela atès el parentiu que les uneix, que el fuster que va portar a terme el canvi de mobiliari no ha pogut precisar quin temps va trigar en finalitzar la seva tasca i que la part agent argumenta al contestar a la demanda reconventional formulada per l'adversa que el canvi de mobles es va efectuar en dos dies i que el que es va endarrerir sis mesos va ser la confecció d'un nou armari que la Sra. M.D.C.S. volia. En tot cas, la manca de mobiliari no impedia la utilització de la cuina i menys encara la falta d'un d'ells, que mai havia tingut, raons totes elles que no justifiquen que la Sra. M.D.C.S. deixés de pagar la renda corresponent als mesos de gener i novembre del 2013. D'altra banda, les proves aportades a les actuacions impedeixen l'aplicació de l'article 27.5 LAFU, que sols hauria estat procedent si la reparació hagués durat més de 30 dies, que no és el cas, i sols en relació al mes d'agost del 2012, i no pas a les rendes meritades molts mesos després i sols si durant aquest temps la recurrent

s'hagués vist privada de l'ús de la cuina, tenint en compte que, en qualsevol cas, sols se li va privar dels armaris de la mateixa, o d'un dels que ella entenia que precisava.

III.- Argumenta la recurrent que tampoc procedeix condemnar-la al pagament del lloguer del pis del mes de setembre del 2014, en quan el mes de juliol del 2014 ella li va dir al propietari que marxava de l'immoble que havia tingut llogat, aportant com a prova les declaracions de la seva filla (foli 129 en relació al 126) i la confessió en judici del Sr. P.T.T. (foli 143 en relació al 141), de la qual resulta que el propietari es va negar a rebre les claus que ella li va oferir.

Per tal de donar resposta als arguments de la recurrent, cal posar de relleu que la part agent reconeix que durant el mes d'agost del 2014 la Sra. M.D.C.S. el va contactar per telèfon tot i manifestant-li la seva intenció de deixar el pis. No obstant, el Sr. P.T.T., propietari de l'habitatge en aquell moment, afirmava que ell li va respondre que calia que ho fes per escrit d'acord amb la normativa vigent i que, una vegada tingués la carta corresponent, fixarien una data per passar comptes i recuperar la possessió del pis, sense que ell en tingués cap més notícia fins el mes de d'octubre del 2014, en què va ser citat a la Batllia per tal de que comparegués en el marc de la causa de dipòsit judicial que la Sra. M.D.C.S. havia instat per tal que li fes efectiu el lliurament de les claus de l'apartament, fet que va tenir lloc el dia 10 de novembre del 2014.

D'altra banda, la Sra. M.D.C.S. reconeix que va acordar amb el propietari del pis que, una vegada tingués les seves coses fora d'aquest, l'avisaria per fer-li entrega de les claus, però de fet no les va consignar a la Batllia fins el mes d'octubre del 2014, quan res li impedia haver-ho fet abans d'aquesta data si el Sr. P.T.T. no les volia rebre. D'altra banda, encara que aquest admet que va rebutjar les claus dues vegades (foli 143 en relació al 141), afirma que ho va fer perquè el pis no estava en condicions i no es pot dir que es negués a visitar l'habitatge en qüestió abans del 2 de setembre, com afirma la defenent, quan la mateixa Sra. M.D.C.S. manifesta en el full oficial de queixa presentat davant de Govern aquell dia que va ser ella la que no va voler pujar al pis amb ell perquè estava ebri (foli 90), sense que provi aquesta circumstància.

Finalment, la Sentència objecte del present recurs destaca que no va ser fins el 2 de setembre que la Sra. M.D.C.S. va sol·licitar la intervenció de l'ACU (foli 116) que es va posar en contacte amb el Sr. P.T.T. per tal que visités l'apartament, cosa que aquest no va fer, raó per la qual li van aconsellar a la recurrent que diposités les claus a la Batllia, dipòsit que l'arrendatària va fer el dia 12 de setembre del 2014, raó per la qual la dita resolució sols condemna a la defenent al pagament de la renda del mes de setembre del 2014 i no pas a la del mes d'octubre d'aquell any, com se li reclamava. En aquestes circumstàncies, considerem que la defenent s'ha de fer càrrec de la renda corresponent al citat mes de setembre en quan, com destaca la Sentència objecte del present recurs, aquesta es merita a l'inici de cada mes i, per tant, quan finalment la recurrent va dipositar les claus a disposició del propietari de l'habitatge la corresponent al mes de setembre ja s'havia meritat.

IV.- La part recurrent defensa igualment que procedeix condemnar a la part agent al pagament de la suma de 757,63 euros, import satisfet a la gestoria a la què va consultar quina era l'actuació que havia de seguir per resoldre la controvèrsia que l'enfrontava amb el propietari del pis. No obstant, com posa de relleu la Sentència objecte del present recurs, el cost derivat de la intervenció de professionals externs sols es pot reclamar si aquesta ha estat útil per la resolució del procediment i en el cas present, malgrat consta a les actuacions la factura corresponent a les gestions efectuades per "A S.L." (foli 95), no es dedueix de la mateixa que aquestes fossin útils per resoldre el present procediment i, en tot cas, aquesta porta data del 4 d'abril del 2015, és a dir molt després de que es suscités la controvèrsia que enfronta a les parts i dos mesos després de que es presentés la demanda que dóna origen al present procediment, sense que es pugui saber si es referia al litigi que la Sra. M.D.C.S. mantenia amb el Sr. P.T.T., ni quina incidència van tenir en les actuacions.

V.- Per últim, la recurrent defensa que procedeix condemnar a l'adversa a compensar-la pels danys i perjudicis que ella havia sofert, sense que es pugui conèixer en què consisteixen aquests, fora de la necessitat de contestar a la demanda formulada per l'agent, aspecte que ja es té en compte a l'hora d'imposar les costes corresponents a les parts que han intervingut en el litigi i

sense que sigui rellevant que dos mesos després de presentada la demanda la Sra. M.D.C.S. fos visitada pel Dr. M., ja que del certificat mèdic que consta al foli 96 no es dedueixi que aquesta visita i el tractament que se li va proposar fos conseqüència de la citada demanda, en quan la tensió arterial de la Sra. M.D.C.S. ja estava sent controlada anteriorment.

VI.- Malgrat desestimar-se el recurs, no procedeix fer especial pronunciament pel que fa a les costes d'aquesta alçada atesos els dubtes de fet que genera el present litigi, en aplicació de la facultat que atorga als Tribunals el capítol X de la Novel·la 82.

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 Sra. M.D.C.S. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 8 de gener del 2018, que CONFIRMEM íntegrament, sense fer especial pronunciament pel que fa a les costes generades per 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.-