

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 17 de desembre del 2019

Reunida la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del magistrat Sr. Albert ANDRÉS PEREIRA i els magistrats Srs. Vincent ANIÈRE i Jaume TOR PORTA, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En data 3-10-2018, la representació processal de les Sres. N.S.V, MA.T.S, N.T.S i M.T.S, formulava demanda de desnonament i reclamació de quantitat contra el senyor M.F.P tot sol·licitant es dictés sentència per la qual es declarés resolt el contracte d'arrendament de data 1-4-2007, és pronuncies el desnonament del demandat en relació el terreny situat a la parròquia d'Encamp, a la partida de l'obac, anomenat prat de l'obac en un estat de conservació correcte i amb les obres i millores realitzades en el terreny. Sol·licitava així mateix la condemna del Sr. M.F a pagar l'import de 10.976,28.- € en concepte de rendes impagades més la suma de 3.000.- € per cada mes que transcorregués en l'ocupació de la parcel·la des del dia 1-5-2018 i fins el retorn del terreny lliure, vacu i expedit en el sentit interessat. També interessava la condemna a pagar els interessos generats per les quantitats objecte de reclamació comptadors des del moment de la contesta a la demanda i el pagament de la totalitat de les costes judicials generades per la tramitació de les presents actuacions quedant incloses dins les mateixes els honoraris derivats de la intervenció de procurador i advocat de la part demandant.

II.- El dia 7-2-2019, la representant del Sr. M.F.P contestava la demanda articulada de contrari oposant-se a les pretensions que s'hi

contenien, tot i sol·licitant es dictés Sentència desestimària imposant a la part demandant el pagament de les costes processals ocasionades.

III.- Una volta practicats els mitjans de prova declarats pertinents i evacuats per les parts, els respectius escrits de conclusions, en data 27 de juny del 2019, requeia Sentència amb la següent part decisòria:

“Primer.- Estimar de forma integral la demanda formulada per la representació processal dels Srs. N.S.V, MA.T.S, N.T.S i M.T.S contra el Sr. M.F.P, i declarar la resolució del contracte d’arrendament de data 1 d’abril del 2017, amb efectes a la data de la interposició per part de l’arrendador de la demanda, per raó de l’incompliment de la part defenent de les obligacions derivades del contracte.

Segon.- Declarar el desnonament de la part arrendatària del terreny objecte del contracte, havent de deixar-lo lliure, vacu i expedit i a la lliure disposició de l’arrendador en el seu estat actual, el qual ha de conservar els treballs que en el seu dia hi foren realitzats.

Tercer.- Condemnar la part defenent a pagar la suma de 10.976,28.- euros en concepte de rendes meritedes dels mesos de juny, juliol i octubre del 2017 i març del 2018, i els imports que s’hi engloben han de meritjar l’interès legal a comptar de la contesta a la demanda.

Quart.- Condemnar la part defenent a pagar la suma mensual de 3.000.-euros a comptar del 1 de novembre del 2018 i fins al retorn de la possessió dels llocs arrendats, i els imports corresponents han de meritjar interessos legals d’ençà la contesta a la demanda, tot i que a l’import resultant han de ser deduïts els pagaments efectuats pel defenent en dates 20 de novembre del 2018 i 6 de febrer del 2019 per imports cadascun d’ells de 4.702,50.-euros.

Cinquè.- Fer imposició a la part defenent de les costes judicials ocasionades, en la forma prevista al VII. Fonaments Jurídics de la present resolució judicial”.

IV.- Contra aquesta resolució s’alça la representació processal de les demandants i mitjançant escrit de conclusions presentat en aquesta alçada en data 23-7-2019, sol·licita es dicti sentència revocant-la parcialment, únicament en el sentit de fixar que el dies a quo a partir del qual s’havia d’establir el pagament de la indemnització per ocupació indeguda per part del Sr. F es situava el dia 1-5-2018 i no el dia 1-11-2018, mantenint-se per la resta els demés pronunciaments assolits. També interessa que les costes generades en aquesta alçada fossin imposades a la part demandada.

El 23-10-2019 la representació del Sr. M.F.P contestava l'escrit de greuges oposant-se al triomf del recurs articulat interessant la íntegra confirmació de la sentència dictada per l'òrgan judicial d'instància imposant a la part apel·lant les costes judicials derivades del recurs plantejat.

Ha actuat com a magistrat ponent el Sr. Jaume TOR PORTA

FONAMENTS DE DRET

I.- El recurs de la part apel·lant es cenyeix a la decisió adoptada en relació a la fita temporal a partir de la qual s'ha de considerar es generava una indemnització per ocupació indeguda a càrrec de l'arrendatari. Sustenta que aquesta s'havia de situar el dia 1-5-2018 com en la demanda reclamava i no el dia 1-11-2018 com la Sentència establí. Afirmar que la relació contractual examinada es va extingir mercès a la comunicació realitzada durant el desembre del 2017, de manera que a partir del dia 1 de maig del 2018 l'ocupació era realitzada per l'arrendatari sense títol, i que en definitiva la decisió de l'òrgan judicial d'instància suposava que existís un període de sis mesos (maig a octubre del 2018), en què malgrat el senyor F hagués ocupat la parcel·la de referència, aquesta intervingués sense contraprestació per a les seves representades.

II.- El recurs d'apel·lació formulat per la part recurrent haurà de ser íntegrament estimat per les raons següents.

Mitjançant burofax tramés el 18-12-2017 és comunicava al Sr. F la voluntat de les arrendadores demandants (recordem són usufructuària i nues propietàries respectivament de l'herència del difunt Sr. A.T.R, arrendador primigeni) de resoldre el contracte de data 1-4-2007 per tot el dia 31-3-2018, tractant-se aquesta de la data en que el conveni d'arrendament expirava. Assolida aquesta data, entre les parts intervenia un nou conveni autoritzant l'arrendatari a romandre en possessió de la parcel·la arrendada un mes suplementari, això és fins el dia 30-4-2018, moment en que el Sr. F havia de retornar la possessió de la parcel·la arrendada a les arrendadores. En no haver-ho fet, l'ocupació que l'arrendatari realitzà a comptar d'aquesta data no es recolza en cap mena de títol i per tant, atès que en la demanda s'interessava que l'ocupació indeguda s'establís a partir de l'1-5-2018, haurà d'acollir-se el recurs d'apel·lació introduït, revocant-se parcialment el punt quart de la part decisòria de la Sentència dictada per l'òrgan judicial d'instància, tot i establint que la suma mensual de 3000.- € fixada en concepte

d'indemnització per ocupació indeguda s'haurà de satisfer a comptar de l'1-5-2018 mantenint per la resta els pronunciaments assolits en la seva integralitat.

III.- L'èxit del recurs comporta que no hagi de fer-se pronunciament en relació a les costes ocasionades en aquesta alçada.

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas,

La Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra,

DECIDEIX

ESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de les Sres. N.S.V, MA.T.S, N.T.S i M.T.S contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 27-6-2019, revocant parcialment el punt quart de la seva part decisòria, fixant que la suma mensual de 3000.- € establerta en concepte d'indemnització per ocupació indeguda s'haurà de satisfer a comptar de l'1-5-2018, confirmant per la resta els pronunciaments assolits en la seva integralitat.

No escau fer especial pronunciament en relació a les costes ocasionades en aquesta alçada.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

Així per aquesta nostra resolució, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-