

SENTÈNCIA DE 23 DE SETEMBRE DE 2004

Contracte d'arrendament de finques urbanes: diferències entre la indemnització per retard en el retorn de la finca objecte del contracte i la indemnització per danys imputables a l'arrendatari.- Fiança en el contracte d'arrendament de finques urbanes: finalitats i efectes

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. Antoni BRUGUERA MANTÉ i M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En les actuacions de núm. B-1668-5/03, substanciades pel procediment previst a la Llei d'Arrendaments Urbans, en demanda de desnonament i en reclamació de quantitat, seguit pel Sr. Valentí M.P. contra la Sra. Alexandra Maria V.S., el 7 de maig darrer l'Hble. Batlle va dictar una Sentència en la qual va decidir estimar parcialment la demanda formulada el 16 d'octubre de 2003; declarar resolt, amb efectes a partir del dia 31 d'octubre de 2003, el contracte d'arrendament d'autes, i va condemnar la demandada:

"A) A ésser desnonada del pis i de la plaça d'aparcament de referència, sota pena de llançament.

B) A pagar al demandant l'import de 1.031,62 € juntament amb els interessos legals meritats a comptar del 14 de novembre del 2003.

C) A indemnitzar el demandant amb la quantitat de 510,81.- € mensuals, a comptar del mes de novembre del 2003, juntament amb les interessos legals guanyats a comptar del venciment de cada mensualitat i fins a la data de l'efectiu retorn de la possessió.

D) I sense establir especial condemna pel que fa el pagament de les costes judicials ocasionades."

II.- Disconforme l'agent amb tal resolució, va interposar aquest recurs d'apel·lació el qual ha estat tramitat d'acord amb la Llei.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Antoni BRUGUERA MANTÉ.

FONAMENTS DE DRET

I.- Atès que la demanda va sol·licitar que es condemnés la demandada a pagar els lloguers dels mesos **d'agost i setembre de 2003**, no escau estendre la condemna al mes d'octubre següent (com demana el recurs); per la qual cosa caldrà rebutjar aquest primer motiu d'apel·lació; sense perjudici del dret que l'agent pugui tenir de reclamar-lo en altre procediment.

II.- En no estar inclosos ni en la llei ni en el contracte d'arrendament els "*honoraris d'agència*" que la demanda reclama, tampoc escau acollir aquesta reivindicació del recurrent.

Conseqüentment, cal també desestimar aquest tercer motiu de recurs.

III.- La Sentència del Batlle aplica l'apartat 9 de l'art. 27 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes en el paràgraf C de la seva decisió i en el seu V CONSIDERANT com a indemnització per retard en retornar la finca arrendada a l'arrendador. El contracte no va pactar un règim diferent, i per tant, segons allò que determina aquest precepte, la decisió del Batlle és correcte i no escau condemnar l'arrendatària a pagar cap quantitat superior per aquest concepte contràriament al que sol·licita l'arrendador en aquest altre motiu del recurs que caldrà també rebutjar; perquè ara pretén confondre aquesta indemnització per ocupació indeguda del immoble pel retard en el retorn de la possessió (la de l'article 27,9 esmentat), amb la valoració dels danys i perjudicis causats per la demandada a l'immoble, l'existència dels quals va ser apreciada en la diligència d'inspecció ocular judicial de 21 de maig passat. Però sobre aquests danys, i ni tan sols sobre la seva possible existència, la demanda no en va fer cap petició, i per tant aquest concepte no es pot fer ara objecte d'apel·lació.

Caldrà conseqüentment desestimar també aquest tercer motiu de recurs.

IV.- Contràriament, s'haurà d'acollir la petició de condemna a la demandada que aboni l'import dels 240 € de la part que havia deixat de satisfer de la fiança per a respondre dels danys que hagi ocasionat a la finca arrendada (d'acord amb l'art. 15 de la Llei d'Arrendaments de finques urbanes). En efecte, en respondre la posició 6a, la demandada va reconèixer que no havia satisfet aquella quantitat que era part del dipòsit establert amb caràcter de fiança, i, evidentment, l'abonament de tota la fiança era una obligació de l'arrendatària d'acord amb el pacte 10 del contracte "*per respondre d'eventuals desperfectes o*

reparacions, inclosa la pintura, que sigui necessari efectuar en la cosa arrendada, al deixar-la la part arrendatària i, en general dels perjudicis que pogués derivar-se de l'incompliment d'aquest contracte" (foli 8).

El CONSIDERANT VI de la Sentència apel·lada denega la petició de l'arrendador sobre aquest punt perquè considera que l'arrendador no té dret a reclamar la fiança una volta que ha sol·licitat i obtingut la resolució contractual; fonament que no poden compartir perquè, a banda que l'obligació pactada ha de ser complerta, la finalitat a què respon la fiança no s'esgota amb la resolució del contracte d'arrendament, sinó que garanteix a l'arrendador, precisament a l'acabament del contracte, el pagament dels danys que s'hagin ocasionat a l'immoble i l'arrendador té dret a reclamar-los amb càrrec a la fiança la constitució de la qual era obligada per disposició del mateix contracte i de la llei.

V.- Els incompliments injustificats de la demandada a allò per ella convingut en el contracte (en especial l'impagament dels lloguers) no permet aplicar la mitigació introduïda per Justinià al principi del venciment objectiu pel que fa a les costes de la primera instància, raó per la qual caldrà revocar aquest extrem de la Sentència apel·lada que havia aplicat aquella mitigació.

No escaurà, pel contrari, fer un pronunciament especial de les costes d'aquest recurs d'apel·lació.

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

ESTIMAR en part aquest recurs d'apel·lació; CONFIRMAR les decisions de la Sentència apel·lada tret la de l'apartat D) que es revoca; ES CONDEMNA la demandada al pagament de la quantitat de 240 € amb els interessos legals des del 14 de novembre de 2003 i a les costes de la primera instància (amb inclusió dels honoraris d'advocat i procurador de l'agent). NO ES FA PRONUNCIAMENT de les costes de la segona instància; I ES DESESTIMEN les altres peticions del 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.-