

## SENTÈNCIA DE 21 D'OCTUBRE DE 2004

### **Desnonament de l'arrendatari per manca de pagament dels lloguers convinguts: improcedència**

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 els autes de núm. 1656-3/03, substanciat segons les normes de la Disposició addicional Segona de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, promoguts per la Sra. Lluïsa Q.P. contra la Sra. Maria de Lurdes D.A., en data 26 de maig últim l'Hble. Batlle, actuant com a Tribunal Unipersonal, va desestimar la demanda de desnonament i de reclamació de quantitat, i va imposar a l'agent les costes del procediment amb inclusió dels honoraris d'advocat i procurador de l'altra part.

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

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

### FONAMENTS DE DRET

I.- La contesta a la demanda de data 12 de novembre de 2003 va demostrar (mitjançant els documents núms. 1 i 2 que va presentar) que els lloguers dels mesos de setembre i octubre d'aquell any 2003 (en la manca de pagament dels quals es fonamentava la primera causa de desnonament de la demanda)havien estat pagats amb anterioritat a tal contesta (els dies 7 d'octubre i 7 de novembre respectivament), raó per la qual tal contesta va sol·licitar la desestimació d'aquesta primera causa de desnonament en haver restat enervada pel pagament anterior

tal com determina l'apartat segon de la norma 8 de la Disposició addicional Segona de la Llei d'arrendaments de finques urbanes; i no era necessari que la demandada invoqués de manera expressa la institució de l'enervació perquè la mateixa tingués lloc, en haver-se demostrat que s'havia portat a terme el fet que l'havia produït (el pagament dels lloguers deguts amb anterioritat a la data assenyalada per a la contesta) ; i reconegut per la mateixa arrendadora que ella havia acceptat que els lloguers fossin abonats el dia 15 de cada mes (malgrat el contracte assenyalés els 5 primers dies de cada mes), és clar que el dia de la contesta (el 12 de novembre de 2003) encara no havia vençut el termini per el pagament del mes de novembre, i, conseqüentment, el pagament de les rendes degudes de setembre i octubre abans de la contesta (els dies 7 d'octubre i 7 de novembre, anteriors al dia 15 d'aquest darrer mes), va tenir com a automàtic efecte l'enervació de la primera de les causes de resolució, tal com ha apreciat amb encert la Sentència del Batlle, i rebutjar el primer motiu d'apel·lació de la demandant.

II.- En els dos paràgrafs darrers del seu I CONSIDERANT, la Sentència apel·lada justifica abastament perquè tampoc escau accedir a l'altra causa de resolució adduïda a la demanda basada en l'apartat 5 de l'art. 35 de la Llei (*"que l'arrendatari, o les persones que hi convisquin, duguin a terme activitats que resultin notòriament immorals, perilloses, incòmodes o insalubres a l'interior de la finca arrendada o en els elements comuns. S'entén que es produeix incomoditat notòria quan l'arrendatari, amb l'activitat que duu a terme en la finca arrendada o amb la seva forma de comportar-se, pertorba la pacífica convivència dels altres estadants de l'immoble"*).

Examinades acuradament per aquesta Sala les proves practicades a les actuacions sobre aquest segon punt (limitades a la declaració d'alguns veïns de l'immoble, contraposades a altres contràries), arriba a les mateixes conclusions que el batlle d'instància, raó per la qual, i pels seus mateixos fonaments, escau confirmar també aquest altre extrem de la Sentència "a quo" i rebutjar també aquest altre motiu 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

Desestimar aquest recurs d'apel·lació; confirmar la Sentència apel·lada; i condemnar a la recurrent al pagament de les costes d'aquesta 2a instància inclosos advocats i procurador de l'altra part.

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.-