

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 15 de febrer de 2007

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. Joan Manel ABRIL CAMPOY i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- La societat G. SA va presentar davant de l'Hble. BATLLIA, demanda a tramitar pel procediment abreujaat contra els hereus del Sr. C.R.V., en reclamació de la quantitat de 3.211,79 €, mes els corresponents interessos legals a partir del 1 de maig del 2005, en concepte de pagament de les despeses relacionades a l'arrendament d'un pis situat a l'Avinguda RIBERAYGUA; nº6 a ANDORRA LA VELLA.

II.- Els Srs A.R.S., J.R.B. i S.R.B., hereus ab intestat del Sr. C.R.V., varen plantejar l'excepció de manca de legitimació activa ad causam de la societat GISA, i sobre el fons varen contestar que en el preu del lloguer, hi era inclòs el consum de gas oil i aigua potable reclamats per l'adversa.

III.- Per sentència de data 25 de juliol del 2006, l'Hble. Tribunal Unipersonal de Batlles, secció civil, va desestimar la demanda de la part actora, fent imposició de les costes processals a la mateixa.

IV.- Contra aquesta resolució la societat GISA ha interposat recurs d'apel·lació.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN.

FONAMENTS DE DRET

I.- La part que recorre manifesta: que malgrat que el difunt Sr. C.R.V. no va arribar a signar el contracte d'arrendament de data 18 de gener de 1994, el va consentir i acceptar de manera tàcita durant mes de 2 anys sense oposar-hi, es a dir complint escrupolosament les obligacions en ell recollides; que l'article 7 de la Llei d'Arrendament de Finques Urbanes de 30 de juny de 1999, així com de la Llei d'Arrendament de 1993, entenen que el contracte d'arrendament existeix des del moment en que les parts assumeixen les obligacions que se'n deriven; que subsidiàriament, en el cas de tenir en compte únicament el contracte de 1963, s'ha de dir que també aquest va ser incomplet pel arrendatari; que el pacte tercer del contracte ja establí que eren a càrrec de l'arrendatari les despeses de gas oil i que per tant no quedaven incloses en el preu del lloguer.

II.- Per contracte de data 1 de novembre de 1963, el Srs. C.M.B. i J.G.C. varen arrendar a favor del difunt Sr. C.R.V., un pis de l'edifici M. d'ANDORRA la VELLA. Per carta de data 18 de gener de 1994, l'administrador de l'edifici va rescindir el contracte d'arrendament a comptar del dia 30 d'abril de 1994, i va proposar a l'arrendatari, en aplicació de la nova llei d'Arrendaments de Finques Urbanes de data 3 de setembre de 1993, un nou contracte d'arrendament que no fou firmat pel Sr. C.R.V.. Nogensmenys, la relació contractual es va mantenir entre les parts fins a la defunció del Sr. Carles RIBODELLA al mes d'abril del 2005, i al retorn de la possessió de l'apartament al propietari per part del fill de l'arrendatari difunt.

III.- La problemàtica que s'ha de resoldre es la de determinar si la relació d'arrendament pactada pel Sr. Carles RIBODELLA, posa a càrrec de l'arrendatari les despeses de gas oil i aigua potable, reclamades per la societat GISA en el marc del present procediment.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

IV.- El contracte d'arrendament de data 1 de novembre de 1963, estableix en el seu article 3-d, que a mes de la renda, l'arrendatari te obligació de pagar el servei de calefacció. Per carta de data 31 d'agost de 1989, l'administrador de l'edifici va comunicar als arrendataris que a l'objecte de simplificar el cobrament del servei de calefacció central, en lloc de pagar 40.000 ptes en 6 mesos, a partir de la temporada 1989-1990, es repartiran en 12 mesos, de manera que el preu del lloguer del pis serà de 24.650 ptes mensuals, calefacció inclosa i a partir del vinent mes d'octubre. A comptar del 1 de maig de 1993, el preu del lloguer fou fixat a l'import de 42.400 ptes, corresponent, d'acord amb les disposicions de la carta del dia 31 d'agost de 1989, a la renda mes les despeses del servei de calefacció. El 18 de gener de 1994, l'administrador de l'edifici va rescindir el contracte d'arrendament, i proposar al Sr. C.R.V., un nou contracte comportant un lloguer mensual de 44.600 ptes mes un acompte mensual de 5.000 ptes en concepte de despeses de gas oil per a la calefacció a devengar anualment segons el consum produït per l'immoble. El Sr. C.R.V. no va firmar el nou contracte que li fou proposat el dia 1 de maig de 1994, i per tant, la relació entre les parts, que es va renovar malgrat la decisió de rescissió per part de l'arrendador, per continuar el Sr. C.R.V. ocupar el pis, va quedar regulada pel contracte d'arrendament de 1963. Per tant l'única obligació romanant a càrrec de l'arrendatari, era la de pagar la renda incloent les despeses de calefacció. Encara que la proposta del nou contracte pugui ser considerada com una manifestació de la decisió unilateral de l'arrendador d'augmentar del preu del lloguer, el Sr. C.R.V. només havia d'abonar la quantitat fixada pel preu del lloguer, mes concretament, 49.600 ptes, sense que l'arrendador pugui reclamar-li cap suma mes en concepte de liquidació anyal de la consumació de gas oil, i encara menys d'aigua potable, que no esta prevista en el contracte de 1963.

V.- Atès que no consta en autes la prova que el Sr. C.R.V. hagi pagat cada mes una quantitat inferior a la de 299 € deguda, s'ha de desestimar la demanda de l'actora i confirmar la resolució impugnada, imposant les costes processals a càrrec de la part que recorre .

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

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

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

DECIDEIX

Desestimar el recurs d'apel·lació de la societat G.
SA;

Confirmar la sentència del Hble. Tribunal
Unipersonal de Batlles de data 25 de juliol del 2006, en
totes les seves disposicions;

Imposar les costes judicials de segona instància a
la part recurrent.

Així per aquesta nostra resolució, de la qual en
serà tramés testimoni a l'Hble. President de la Batllia,