

# **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 26 de setembre 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. Sra. Eulàlia AMAT LLARI i M.I. Sr. Jaume TOR PORTA, ha adoptat la resolució següent:

## **ANTECEDENTS DE FET**

I.- Per escrit presentat en data 3-3-2017, la representació processal dels Srs. M.D, M.M. i J.M. T.T. formulava demanda contra el Sr. B.M.R.D.S.G., en demanda de reclamació de quantitat i resolució contractual i, després d'invocar els fonaments de dret aplicables al cas, sol·licitava que se seguís el present procediment pels seus tràmits, i en el seu dia es dictés sentència acordant la rescissió del contracte d'arrendament d'habitatge celebrat el dia 10 d'abril del 2013 i la posterior novació modificatòria de 28 de febrer del 2015; acordar el desnonament i llançament immediat de la part arrendatària i els eventuais ocupants de l'habitatge; condemnar al defenent a satisfer a l'agent l'import de 2.748,72.- € en concepte de rendes no satisfetes corresponents als mesos de març i juny del 2014 i juny i juliol del 2015 més els seus corresponents interessos legals de les anteriors quantitats des de la data de contesta a la demanda i fins

a la definitiva liquidació del deute i la totalitat de les costes judicials causades així com les despeses d'enviament de burofax; condemnar al defenent a satisfer a l'agent una altra quantitat indeterminada en concepte d'ocupació indeguda a partir del mes d'abril del 2017 i fins al retorn efectiu de la possessió de l'habitatge objecte del contracte així com les eventuais despeses de calefacció i despeses vàries; condemnar al defenent a satisfer a l'agent el cost dels eventuais desperfectes en l'habitatge particular i en les instal·lacions, les quals seran quantificades per aquesta part durant el present procediment civil a partir del moment que el seu representat recuperi la possessió de l'habitatge; condemnar al defenent a satisfer als seus representats el pagament de les costes judicials causades per la present reclamació, incloses les despeses derivades de la intervenció d'advocat, procurador i eventual perits; condemnar al defenent a satisfer a l'agent tots els interessos legals corresponents pels anteriors conceptes a comptar de la data de contesta a la demanda i fins a la liquidació definitiva del deute.

II.- El 30-5-2017, el Sr. B.M.R.D.S.G. contestava la demanda articulada sol·licitant es dictés Sentència que desestimés les pretensions de la part demandant tot i condemnant l'adversa al pagament de les costes ocasionades.

III.- Practicats els mitjans de prova declarats pertinents i evacuats els respectius escrits de conclusions, l'Hble. Batlle va dictar Sentència en data 11-4-2018 amb la següent part decisòria:

*“Primer.- Que estimant parcialment la demanda formulada per la representació processal dels Srs. M.D.T.T., M.M.T.T. i J.M.T.T. contra el Sr. B.M.R.D.S.G. he de declarar i declaro la resolució del contracte d'arrendament subscrit per sengles parts en judici amb efectes a comptar del dia 3 de març del 2017.*

*Segon.- Condemnar al Sr. B.M.R.D.S.G. a pagar a la part agent la quantitat de 1.360.- euros juntament amb els interessos legals devengats des de la data de contesta a la demanda, a saber el dia 6 de juny del 2017. De la quantia total s'haurà de descomptar la suma que la part defenent diposità en concepte de fiança, si fos el cas.*

*Tercer.- No efectuar especial imposició de costes, havent d'assumir cada part les seves, i les comunes per meitats. Al respecte de les despeses d'enviament del burofax, considerant les mateixes despeses processals, serà la part agent qui les haurà d'assumir.”.*

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal dels Srs. T.T. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana es dicti sentència, revocant parcialment la Sentència recorreguda, disposant la íntegra estimació de les pretensions que en la demanda inicial s'exercitaven el tot amb imposició de les costes ocasionades a la part demandada. Per altressí i de conformitat amb les previsions de l'art. 73 de la LTPJ interessava la pràctica de la prova III.- Pericial Comptable que havia estat rebutjada en la instància.

V.- Per escrit de 26-6-2018, el Sr. B.M.R.D.S.G. s'oposava al recurs d'apel·lació interposat interessant la íntegra confirmació de la Sentència en el seu dia dictada.

VI.- Per Aute de 26-7-2018 aquesta Sala desestimava la pretensió adduïda per la representació processal la representació processal dels Srs. M.D. T.T, M.M. T.T. i J.M. T.T. i consistent en que es practiqués la prova III.-PERICIAL COMPTABLE.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sr. Jaume TOR PORTA

## FONAMENTS DE DRET

I.- Ha quedat acreditat a les actuacions que en data 10-4-2013 els Srs. T.T. i el Sr. B.M.R.D.S.G. perfeccionaven un contracte pel qual els primers arrendaven al segons l'ús a l'apartament porta 1<sup>a</sup>, planta 1<sup>a</sup> i plaça d'aparcament i traster 41 (planta -2) de l'edifici situat a l'Av. XXX d'Encamp, convenint-se una renda que es fixava en 680.-€ mensuals.

II.- En el seu escrit rector, la representació processal dels actors sostenia que el Sr. B.M.R.D.S.G. no havia satisfet els rebuts corresponents a la renda dels mesos de març i juny del 2014 i de juny i juliol del 2015 quin import, una volta incrementat amb les despeses bancàries ocasionades per raó del retorn,

ascendia a 2.724,40.-€. En aquesta eventualitat, i a l'empara de les previsions de l'art. 32 de la LAFU articulava una acció resolutòria del contracte d'arrendament, interessant el desnonament de l'arrendatari de les unitats immobiliàries arrendades, la condemna a satisfer l'import que acaba de ser assenyalat augmentat d'altres 24.32.-€ corresponent al cost del burofax tramès de manera extrajudicial per tal de reclamar la regularització en el compliment de les obligacions per part del demandat. També reclamava la condemna del Sr. B.M.R.D.S.G. a pagar "altra quantitat indeterminada en concepte d'ocupació indeguda a partir de l'abril del 2017 i fins el retorn efectiu de la possessió de l'habitatge així com les eventuais despeses de calefacció i despeses vàries" així com a pagar el cost de reparació dels eventuais desperfectes en l'immoble arrendat que serien quantificades durant el procediment a partir del moment en que es recuperés la possessió. Finalment també interessava la condemna del demandat a assumir les costes i interessos legals des de la contesta a la demanda.

El Sr. B.M.R.D.S.G. s'oposava a la demanda al·legant en essència trobar-se al corrent de pagament de les rendes reclamades, de tal manera que els requisits exigits per al triomf de l'acció resolutòria del contracte d'arrendament que de contrari s'articulaven no es trobaven reunits.

La Sentència dictada per l'Hble. Sra. Batlle estima parcialment la demanda. Pel que es refereix a les rendes que es reclamaven considera degudes únicament les mensualitats dels mesos de març de 2014 i juliol del 2015, a raó de 1.360.-€, a quin pagament condemna el defenent, juntament amb els interessos legals corresponents des de la data de la contesta a la demanda. Alhora estima l'acció resolutòria del contracte d'arrendament, desestimant però la resta de pretensions el tot sense fer especial condemna en costes en atenció a l'estimació parcial de la demanda.

Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal dels Srs. T.T., interessant la revocació parcial de la Sentència d'instància, i que es dictés nova Resolució per aquest Tribunal que acollís íntegrament les pretensions que en la demanda inicial havia articulat, amb

fonament als greuges següents que s'examinen en el mateix ordre en que han resultat plantejats.

III.- En primer lloc, la part recurrent discrepa de la decisió recorreguda quan considera que les rendes dels mesos de juny del 2014 i juny del 2015 havien estat satisfetes pel demandat. Sosté que el raonament de la Sentència d'instància no efectuava una deguda aplicació de les regles relatives a la imputació dels pagaments en mèrits de les quals, i a manca d'indicació per part del deutor, el creditor havia d'imputar el pagament al deute més antic. En aquest sentit indicava que el pagament realitzat el dia 16-6-2014 havia estat imputat a un deute anterior pels arrendadors de tal manera que no podia tenir eficàcia alliberadora en relació a la renda dels mes de juny com ho raonava l'Hble. Sra. Batlle. Afegia endemés al respecte de l'ingrés de data 16-6-2014 que aquest no acreditava en absolut el pagament del lloguer del mes de juny doncs únicament s'indicava en el rebut acreditatiu la referència lloguer "2º 1ª" amb el benentès que aquest havia estat realitzat per un tercer. Quant al pagament del mes de juny del 2015, indicava que aquest es justificava per l'adversa amb l'aportació d'un extracte del compte bancari d'uns tercers que no són part en el procediment, sense que el Sr. B.M.R.D.S.G. hagués acreditat oportunament el seu pagament, insistint en que el pagament que va ser realitzat s'havien imputat a altres mensualitats degudes que no es reclamaven en el present procediment.

La resolució del recurs articulat exigeix realitzar de manera prèvia les següents precisions en relació a la imputació de pagaments. Segons el Digest 46,3,1 quan el deutor fa un pagament, gaudeix de la facultat de poder assenyalar quin dels diferents deutes que té amb el seu creditor vol extingir amb el benentès que aquesta facultat s'ha d'exercir en el moment de pagar, però no després (Digest 46,3,3 pr.). No obstant, si en el moment de fer el pagament el deutor no exercís la facultat d'imputació que li atribueix la llei, aquesta potestat es transmet al creditor (Codi 8,43,1), quin haurà de precisar a quin concret deute preexistent ha repercutit el pagament que ha rebut.

Si aquestes precisions es traslladen al concret supòsit que s'examina s'ha de posar de relleu que en el seu escrit rector, la part demandant no feia cap

referència a la manca de pagament de la renda que no fos exclusivament aquelles dels mesos de març i juny del 2014 i juny i juliol del 2015 (cfr. fet quart foli 2). A partir del moment en què el demandat justificava en la seva contesta a la demanda, haver realitzat diferents pagaments en dates coetànies a aquelles en que els rebuts reclamats eren retornats, la representació processal del Sr. T no es podia limitar a avançar de forma genèrica, que els havia imputat a deutes anteriors que no reclamava, sinó que esdevenia imperatiu que s'indiqués i es justificués els concrets deutes anteriors als que els havia aplicat el tot per tal de permetre al deutor verificar la regularitat de la imputació realitzada.

La part recurrent sosté que aquesta prova s'hauria pogut obtenir mercès la pràctica de la pericial comptable que havia demanat en la instància i que ha resultat rebutjada. Aquest argument no pot ser admès doncs deixant de banda que l'abast de la prova demandada no revestia de caràcter tècnic que requerís de la intervenció d'un perit tal i com es destacava en l'Aute de 26-7-2018, no es pot perdre de perspectiva que la pròpia representació processal dels Srs. T admetia en l'escrit de 4-7-2017 (folis 98 i 99) que els seus representats no havien aportat estats comptables propis, però que la prova pericial es podia practicar a través de la prova documental que en l'escrit de proves es demanava (cfr. fet segon). En relació a aquesta asseveració indicarem que la prova documental sol·licitada es limitava a obtenir de BS una certificació bancària que acredités que els rebuts que en la demanda s'incorporaven i amb fonament als quals es reclamava havien resultat retornats pel Sr. B.M.R.D.S.G. i alhora un extracte del compte bancari d'ençà l'1-4-2013. No obstant, a manca de la comptabilitat dels actors en que clarament quedés establerta la situació de les relacions entre les parts, el resultat de la prova sol·licitada no permetia determinar l'eventual existència de deutes anteriors i de les imputacions que ara s'afirma haver realitzat, especialment quan en el present supòsit, el pagament de la renda intervenia tant aviat per part del deutor com per part de tercers per compte seu, de tal manera que la totalitat dels pagaments efectuats no es poden trobar reflexats en l'extracte de comptes que la part va sol·licitar.

També sosté la part recurrent que els documents en què la Sentència fonamenta la seva pretensió no permetien considerar que els imports relatius a

les rendes dels mesos reclamats es trobaven satisfets. En relació a aquest aparell argumental, considerem que la valoració de la prova realitzada per la jutjadora a quo resulta ajustada a dret. En efecte, en relació al rebut de la renda del mes de juny del 2014 i si bé el mateix resultava retornat per l'entitat bancària (foli 17) el dia 5-6-2014 amb data valor el 6-6-2014, el Sr. B.M.R.D.S.G. justifica que el dia 16-6-2014 realitzava un ingrés en efectiu al compte dels actors per l'import de 680.- € amb la referència lloguer 1r-1ª (foli 85). L'únic deute anterior que es pot considerar acreditat existia era el relatiu al mes de març del 2014 que la Sentència d'instància ja ha admès, de tal manera que el mateix sols podia ser atribuït a la renda del mes de juny del 2014.

Quant a la renda del mes de juny del 2015, la part demandant justifica que el rebut amb venciment a data 1-6-2015 va ser presentat a cobrament, retornat i carregat el seu import al compte dels actors el 5-6-2015. Si aquesta informació es trasllada a l'extracte del compte en que va ser presentat a cobrament (tractant-se del 04.39.117145.01.1, foli 86) s'observa com el rebut dels actors era inicialment carregat al compte i immediatament l'operació era retrocedida - ambdues operacions amb dates 2 i 3 de juny si bé ambdues amb data valor 1-6-2015-, i posteriorment el 4-6-2015, amb data valor a 1-6-2015 existeix un assentament per import de 680.- € amb referència C/ T.T., de tal manera que en definitiva l'import corresponent a l'esmentat mes ha resultat degudament ingressat al compte dels arrendadors, no podent ara el seu import ser reclamat novament.

En conseqüència el primer greuge del recurs d'apel·lació interposat ha de ser rebutjat.

IV.- En el segon motiu del recurs es denuncia l'actitud processal de la part defenent referint que el Sr. B.M.R.D.S.G. no havia tingut mai cap interès en clarificar el deute existent entre les parts de manera extrajudicial malgrat rebut un burofax en que se li recordava que tenia diversos mesos pendents de pagament. Afegia que una volta presentada la demanda, l'adversa s'havia mantingut en una sospitosa postura processal a través de la qual pretenia fer creure que havia pagat els rebuts que li eren reclamats quan aquest no era el

cas. Finalment insistia que la pràctica de la prova pericial hagués permès acreditar la realitat del deute que el defenent ostentava.

Aquests arguments no poden tenir eficàcia revocatòria doncs en definitiva la postura del demandat s'emmarca dins dels paràmetres d'exercici admissible del seu dret a la defensa: el Sr. B.M.R.D.S.G. s'ha limitat a invocar trobar-se al corrent de pagament de la renda i a aportar diferents rebuts que han estat valorats tant per la Batllia com per aquesta Sala.

V.- En tercer lloc s'alça contra la Sentència del Tribunal a quo en la part que rebutja l'establiment d'aquella indemnització per ocupació indeguda que es reclama, sostenint que fins el dia 5-10-2017 el Sr. B.M.R.D.S.G. havia estat gaudint de l'immoble arrendat.

La Sentència recorreguda desestima la demanda (Fonament de dret IV) per no haver, els actors acreditat la manca de pagament per part del deutor, però aquesta afirmació contravé la regla continguda en el Digest 22,3,25-2 i Codi 8,43,25, segons la qual en la prova que s'ha efectuat un pagament correspon al deutor.

No obstant, aquest motiu d'apel·lació tampoc pot reeixir pels motius que seguidament s'exposen. Ni en la demanda ni tot al llarg del procediment, la representació processal dels demandants quantifica la seva reclamació en concepte d'indemnització per ocupació indeguda, sense tampoc introduir cap paràmetre que permeti determinar la concreta reclamació que articulava limitant la seva pretensió a *“una altra quantitat indeterminada en concepte d'ocupació indeguda a partir de l'abril del 2017 i fins el retorn efectiu de la possessió de l'habitatge objecte del contracte”*. En aquesta eventualitat, hem de recordar que la Justícia és pregada de tal manera que correspon a la part precisar exactament la seva reclamació sense que aquesta tasca correspongui als Tribunals.

Aquest motiu del recurs també ha de ser rebutjat.



VI.- La part recurrent s'alça també contra la Sentència dictada en la part que rebutja condemnar el defenent a satisfer el cost de reparació dels desperfectes que s'haguessin pogut produir en el pis.

Indica que aquests només es podrien acreditar a partir del moment en que els arrendadors haguessin recuperat la possessió i que aquesta no es va obtenir fins a 4 mesos més tard de presentar-se l'escrit de proposició de proves. Afegia que d'haver-se practicat prova abans de que l'arrendatari hagués marxat de l'apartament, el mateix podria ocasionar danys en l'immoble arrendat amb la seguretat que la prova d'inspecció ocular hauria estat ja practicada. Finalment destacava que la pretensió articulada sobre aquest punt es trobava supeditada al compliment de la condició suspensiva de la prèvia recuperació de la possessió de l'habitatge circumstància aquesta que es va produir durant el període de proves de tal manera que l'Hble. Sra. Batlle l'hauria hagut de realitzar o almenys acceptar aquella acte del Saig que es va incorporar en seu de conclusions.

La condemna que pretenia la part requeria provar l'existència de danys en la unitat arrendada i aquesta prova en atenció a l'ordenament vigent havia de ser interessada per la part en el període probatori. En cap moment però la part recurrent va interessar cap mena de prova encaminada a acreditar l'estat de l'apartament, i l'acta de presència del saig que s'incorpora, va ser produïda en fase de conclusions, contravenint així la regla de la preclusió de tal manera que aquesta no podia ser valorat.

Tampoc pot admetre's l'argument que no pot realitzar-se una inspecció ocular fins que la part recuperi la possessió de la cosa arrendada. Aquest argument suposaria en la majoria dels casos relegar la constatació dels danys a la fase executiva del procediment, amb el benentès que aquest procedir aquest que ja ha estat invalidat per aquesta Sala (cfr entre altres la Sentència de 4-3-2004, recull 2159).

VII.- La desestimació del recurs d'apel·lació interposat comporta, en mèrits del principi del venciment objectiu, que les costes ocasionades en aquesta alçada pel mateix hagin de ser imposades a la part recurrent.

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 representació processal dels Srs. M.D., M.M, i J.M. T.T. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 11-4-2017, confirmant íntegrament la seva part decisòria tot i imposant les costes ocasionades en aquesta alçada a la part recurrent.

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.-