

## **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 16 de novembre de 2006

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 Sra. C.N.F. va presentar davant de l'Honorable BATLLIA, demanda a tramitar pel procediment abreuhat, contra la Sra. M.V.S. i contra el Sr. J.E.D., en reclamació de la quantitat de 319.676,-ptes en concepte d'indemnització per danys ocasionats al seu apartament que tenia arrendat als mateixos.

II.- Els Srs. M.V.S. i J.E.D. es varen oposar a les pretensions de la part agent, contestant que no és cert que varen deixar el pis en un estat lamentable; que els desperfectes reclamats són deterioraments pel pas del temps, ja que varen ocupar el pis durant 5 anys; que la necessitat de la Sra. C.N.F. de disposar amb rapidesa del pis, va fer que no han disposat del temps necessari per fer una neteja en condicions de l'apartament, ni reparar els petits desperfectes causats per l'ús normal del pis.

III.- Per sentència de data 2 de maig del 2006, l'Honorable Tribunal Unipersonal de Batlles, secció civil, estimant en part la demanda de l'actora, va condemnar els Srs. M.V.S. i J.E.D. a satisfer a la Sra. C.N.F., l'import de 1.473,72 € més els interessos legals

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

corresponents des de la fermesa de la sentència, sense efectuar especial condemna en costes.

IV.- Contra aquesta resolució els Srs. M.V.S. i J.E.D. han 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 no procedeix la condemna a abonar l'import de la factura de neteja de l'apartament d'un import de 656,30 €, ja que ha quedat demostrat que l'arrendadora no va donar el temps necessari per fer la neteja en condicions del pis; que per la mateixa raó no procedeix la condemna a abonar l'import de la factura de pintura; que l'arrendadora va actuar unilateralment contractant la tasca de pintura del pis, quan ho hauria hagut de consultar prèviament amb els arrendataris abans d'encomanar les reformes i abans de realitzar-les, així com ho preveu l'article 15 de la Llei d'Arrendaments Urbans; que ha demostrat aquesta part, que l'import de la factura de pintures és excessiu, havent aportat altres pressuposts de varies empreses que han valorat el cost de la realització dels treballs; que tenint en compte que la fiança dipositada ascendeix a l'import de 150.000,-ptes, s'ha de compensar amb la factura de pintura.

II.- En tràmit d'apel·lació, els Srs. M.V.S. i J.E.D. no neguen la necessitat de netejar el pis i de fer treballs de pintures per reparar els danys causats a l'apartament arrendat. No es poden admetre les al·legacions dels recurrents segons les quals no han de pagar les factures de neteja i/o de pintures perquè no se li han deixat temps per netejar i pintar ells mateixos el pis llogat. D'acord amb les disposicions de l'article 27 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, l'arrendatari està obligat a usar de la finca arrendada i les instal·lacions i serveis amb la diligència pròpia d'un bon pare de família, així com a retornar la finca a la fi de l'arrendament tal com l'ha rebut, salvat el deteriorament causat pel pas del temps o per causa

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

inevitable. Aquest deure de l'arrendatari de mantenir en condicions el pis arrendat, s'exerceix durant tota la durada del contracte i no únicament al moment de retornar la finca. Per tant pertocava als Srs. M.V.S. i J.E.D. de netejar el pis amb regularitat, i reparar els desperfectes ocasionats a l'apartament a mesura que aquests es produïen. En cap cas una pretesa manca de temps per netejar i reparar el pis pot exonerar l'arrendatari del compliment de les seves obligacions legals de manteniment en condicions del pis llogat.

III.- Pel que fa a l'import dels treballs de pintures, l'Honorable Tribunal a quo ha fet una anàlisi molt acurada dels pressuposts aportats en autes pels arrendataris, descartant-los per motius que no són ni discutits ni criticats pels recurrents, que només fan que reiterar les seves manifestacions de primera instància. A més a més s'ha d'afegir que les disposicions de l'article 15.3 de la Llei d'arrendaments de les finques urbanes que preveuen que l'arrendador ha de retornar la fiança a la fi del contracte, llevat que s'hagi d'aplicar en tot o en part, a les finalitats previstes a l'anterior apartat 2, prèvia justificació documental l'arrendador fa seu els rendiments de la fiança, només s'apliquen quan es tracta d'un procediment amigable i no quan el diferent està sotmès a la justícia a qui pertoca considerar si la fiança és suficient per cobrir els danys ocasionats a la finca en virtut de les proves aportades per les parts.

IV.- En conseqüència s'ha de confirmar la sentència impugnada en tots els seus extrems i condemnar la part que recorre al pagament de les costes processals de segona instància.

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 dels Srs. M.V.S. i J.E.D.;

Confirmar la sentència de l'Honorable Tribunal Unipersonal de Batlles de data 2 de maig del 2006, en totes les seves disposicions;

Condemnar els Srs. M.V.S. i J.E.D. al pagament de les costes processals de segona instància.

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.-