
[2019-81-RE](#)

Causa 2019-81-RE

(Gómez Alemán c/ Inmobiliària Sant Gabriel, SL)

Número de registre 509-2019. Recurs d'empara

Sentència del 13 de juliol del 2020

BOPA núm. 92, del 22 de juliol del 2020

En nom del Poble Andorrà;

El Tribunal Constitucional;

Atès l'escrit presentat i registrat al Tribunal Constitucional, el 20 de novembre del 2019, per la representació processal del Sr. Osiel Gómez Alemán, mitjançant el qual interposa un recurs d'empara contra la sentència del 31 d'octubre del 2019, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració del dret a la jurisdicció, reconegut a l'article 10 de la Constitució, i, atès que demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració del dret esmentat, que anul·li la sentència impugnada i que retrotregui el procediment al moment anterior a la vulneració al·legada. Així mateix, demana que se suspengui l'execució de les resolucions impugnades en relació amb la condemna imposada al recurrent fins a la resolució d'aquest recurs d'empara;

Vista la Constitució, especialment els articles 10, 41.2, 98 c) i 102;

Vista la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, especialment el títol IV, capítols primer i sisè;

Vist l'acte del Tribunal Constitucional del 21 de gener del 2020, que va admetre a tràmit, amb efectes suspensius, el recurs d'empara 2019-81-RE;

Vist l'escrit d'al·legacions presentat i registrat al Tribunal Constitucional, el 10 de febrer del 2020, pel Ministeri Fiscal;

Vist l'escrit d'al·legacions presentat i registrat al Tribunal Constitucional, el 14 de febrer del 2020, per la representació processal de la immobiliària Sant Gabriel, SL;

Vistes les conclusions formulades dintre de termini per les parts i pel Ministeri Fiscal;

Atesa la situació excepcional que va donar lloc a la Llei 3/2020, del 23 de març, de mesures excepcionals i urgents per la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia de SARS-

CoV-2, la qual va suspendre l'activitat ordinària d'aquest Tribunal, aquesta resolució es dicta en data d'avui, tot i que el seu examen estava previst per a la reunió del Ple fixada pel 20 d'abril del 2020.

Escoltat l'informe del magistrat ponent, Sr. Dominique Rousseau;

1. Antecedents processals davant les jurisdiccions ordinàries

1.1. La representació processal de la immobiliària Sant Gabriel, SL va formular una demanda en desnonament i en reclamació de quantitat en concepte, entre d'altres, de lloguers endarrerits i altres despeses, contra el Sr. Osiel Gómez Alemán.

1.2. El 19 de juny del 2019, el Tribunal Unipersonal de la Secció Civil de la Batllia va dictar una sentència mitjançant la qual desestimava la demanda principal de la immobiliària Sant Gabriel, SL, donava lloc parcialment a la reconvenió del Sr. Osiel Gómez Alemán, i declarava resolt el contracte d'arrendament de l'habitatge, deixant-se el destí de la fiança pel període d'execució de sentència.

1.3. La representació processal de la immobiliària Sant Gabriel, SL va presentar un recurs d'apel·lació contra la decisió de la primera instància i, el 31 d'octubre del 2019, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia va dictar una sentència mitjançant la qual estimava parcialment aquest recurs, revocava íntegrament la sentència de la primera instància i en el seu lloc disposava l'estimació parcial de la demanda articulada contra el Sr. Osiel Gómez Alemán, declarant resolt el contracte d'arrendament de l'habitatge, amb efectes a partir del 7 de maig del 2018, i condemnant a aquest darrer a pagar a la immobiliària 15.000,00 € en concepte de rendes impagades, 1.691,91 € en concepte de despeses accessòries, 550,00 € en concepte d'ocupació indeguda i 24,32 € en concepte de burofax tramès, més els interessos legals generats pels dos primers imports des de la data de la contesta a la demanda i fins al dia del seu pagament total.

1.4. El 20 de novembre del 2019, la representació processal del Sr. Osiel Gómez Alemán va interposar un recurs d'empara contra la sentència del 31 d'octubre del 2019, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració del dret a la jurisdicció, reconegut a l'article 10 de la Constitució.

2. Argumentació jurídica

2.1. Argumentació del recurrent

- El recurrent impugna essencialment la valoració de les proves efectuada per la Sala Civil, la qual derivaria en la consideració que l'habitatge que llogava no era insalubre.

- Considera que les proves que acreditaven l'estat d'insalubritat de l'habitatge s'han menystingut i, per tant, la decisió de la Sala Civil és il·lògica i està mal fonamentada en Dret.

- Posa de relleu que la Sala Civil ha qualificat de "*molèstia ocasional*" el fet d'estar sense electricitat, ni calefacció, ni ascensor, i ha menystingut la gravetat d'aquesta situació, ja que no disposar de calefacció, ni d'aigua calenta, en plena temporada d'hivern amb temperatures que poden arribar als

5 graus negatius, no es pot qualificar d'una simple molèstia ocasional.

- També destaca que la Sala Civil ha reduït les conseqüències de les filtracions d'aigua a unes "*taques a la paret*" quan es va demostrar que el terra del bany i l'ascensor estaven constantment inundats.
- Així mateix, indica que la Sala Civil no va tenir en compte que a partir del cinquè mes de lloguer, va adreçar un correu a la immobiliària i a l'arrendatari en què es queixava de l'estat de l'habitatge i els hi demanava de trobar les solucions apropiades.
- Retreu igualment a la Sala Civil que manifesti que les filtracions d'aigua i l'afectació de les instal·lacions elèctriques, de calefacció i d'ascensor es limitaven a unes zones concretes quan afectaven de manera global al conjunt de l'habitatge.
- El recurrent fa palès que la gravetat dels fets i la seriositat de les proves aportades venen a ser confirmades per l'acta d'inspecció del Govern que va concloure que l'habitatge no era apte per a ser habitat.
- Segons el parer del recurrent, d'aquesta infravaloració de les proves de la inhabilitat de l'habitatge se'n desprèn que la decisió de la Sala Civil és lògicament i jurídicament irraonable i, per tant, vulnera els seus drets a la jurisdicció i a obtenir una decisió fonamentada en Dret.
- Per acabar, demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració del dret esmentat, que anul·li la sentència impugnada i que retrotregui el procediment al moment anterior a la vulneració al·legada.

2.2. Argumentació de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia

- La Sala Civil reconeix que tan sols alguns mesos després del començament de l'arrendament van aparèixer problemes d'infiltracions d'aigua, en particular, en el local de la caldera de calefacció i en la fossa de l'ascensor.
- No obstant això, considera que aquestes infiltracions es trobaven molt localitzades i no impedièren l'ús en les seves estances principals, afegint que la part arrendadora havia realitzat nombroses intervencions per solucionar el problema.
- Conclou que no es pot considerar que els defectes que presentava l'habitatge arrendat fossin d'una gravetat tal que impedissin la seva habitabilitat o la dificultessin extraordinàriament.
- De fet, constata que el recurrent i la seva filla van continuar ocupant l'habitatge i que només van demanar la resolució del contracte d'arrendament quan la immobiliària va reclamar els lloguers impagats.
- La Sala Civil resol, doncs, que la suspensió del pagament dels lloguers deguts decidida unilateralment pel recurrent no era proporcionada i que si aquest considerava que l'habitatge no era apte, hagués hagut de prendre la iniciativa de demanar la resolució del contracte d'arrendament sense esperar que la part arrendadora iniciés un procediment per obtenir la resolució del contracte per impagament de la renda.

- Recorda que l'obligació de pagament de la renda per part de l'arrendatari, en tractar-se de la seva obligació essencial, només es pot veure suspesa en els supòsits i seguint els condicionants establerts a l'article 30 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes que estableix que "*Quan per ordre de l'autoritat competent hagin d'executar-se obres que impedeixin que la finca continuï ocupada, el contracte d'arrendament queda en suspens pel termini que durin aquelles, i queda igualment suspesa l'obligació del pagament de les rendes. Això no obstant, en aquest supòsit l'arrendatari pot optar per la resolució del contracte*".

- La Sala Civil addueix que aquest no és el cas en aquesta causa i que l'arrendatari, malgrat els incidents produïts en l'habitatge, no podia suspendre unilateralment la seva obligació de pagament amb el pretext de les greus deficiències de l'habitatge que el convertien en inhabitable alhora que continuava habitant-hi amb tota normalitat.

- Per aquests motius revoca la sentència de la primera instància i condemna el recurrent al pagament dels imports deguts.

2.3. Argumentació del Ministeri Fiscal

- El Ministeri Fiscal demana la desestimació d'aquest recurs d'empara, ja que considera que la Sala Civil s'ha pronunciat fonamentant-se en les proves presentades per les parts i destaca que de la sentència impugnada no es desprèn que la Sala Civil hagi comés un error en la seva valoració.

- Conclou, doncs, que la decisió impugnada no és ni absurda, ni arbitrària.

2.4. Argumentació de la immobiliària Sant Gabriel, SL

- Aquesta part considera que la sentència de la Sala Civil està perfectament motivada i es fonamenta en raonaments jurídics lògics, raonables i coherents, tot efectuant una valoració exhaustiva de les proves aportades per ella.

- Recorda que cada una de les peticions de reparació i/o substitució del recurrent van ser ateses de manera oportuna i que els defectes sobrevinguts van ser reparats de manera satisfactòria i en un breu termini, com així ho acrediten les factures corresponents.

- Destaca que els desperfectes de la unitat immobiliària arrendada, reparats pel propietari, no eren un motiu suficient per suspendre el pagament del lloguer.

- Així mateix, indica que el recurrent tenia al seu abast tots els elements legals establerts en la Llei d'arrendaments de finques urbanes per exigir els seus drets com a arrendatari i que no els va utilitzar mai.

- Addueix que allò que no és legal és que el recurrent decidís deixar de pagar el lloguer durant un any i mig i no deixés la unitat immobiliària arrendada fins que aquesta part va presentar la demanda judicial en contra seva.

- Recorda també que l'administrador únic de l'empresa de construcció encarregada d'efectuar la gran majoria de treballs de reparació i de substitució, va declarar que els defectes havien estat perfectament reparats i que li constava que l'allotjament no presentava cap dels problemes al·legats

una vegada els treballs realitzats.

- Per aquests motius, demana que el Tribunal Constitucional desestimi íntegrament aquest recurs i condemni el recurrent al pagament de les costes processals en seu constitucional.

3. Fonaments jurídics del Tribunal Constitucional

3.1. El recurs d'empara no converteix el Tribunal Constitucional en una tercera instància ni en un tribunal suprem.

3.2. Quan un recurrent al·lega la vulneració del dret constitucional a obtenir una decisió fonamentada en Dret (article 10.1 de la Constitució), l'únic objecte del recurs d'empara és el de verificar que les decisions impugnades estiguin motivades i es fonamentin en un raonament jurídic que no sigui il·lògic ni absurd.

3.3. Quan entren en joc drets substancials, el control d'aquest Tribunal en el marc del recurs d'empara consisteix a determinar si els recurrents han estat privats o no d'una protecció efectiva, és a dir, si han estat situats o no en una indefensió material (veg. per ex. el punt 3.3 de l'aute del 22 de desembre del 2017, recaigut en la causa 2017-33-RE o el punt 3.1 de la sentència del 19 de febrer del 2018, recaiguda en la causa 2017-53-RE).

3.4. En aquesta causa, la qüestió constitucional que aquest Tribunal ha de resoldre és la de saber si la Sala Civil ha vulnerat el dret a obtenir una decisió fonamentada en Dret pel fet de considerar que els defectes en l'habitatge del recurrent no eren d'una gravetat tal per permetre-li justificar la seva decisió de suspendre de manera unilateral el pagament de la renda.

3.5. La jurisprudència constant d'aquest Tribunal ha declarat que l'apreciació de la prova correspon a la jurisdicció ordinària, tret que aquesta apreciació no derivi d'un error que dugui a una conclusió absurda o arbitrària (veg. el punt 3.6 de l'aute del 17 de juny del 2019, recaigut en la causa 2019-38-RE) o que aquesta valoració no estigui motivada, sigui lògicament o jurídicament irraonable o incorri en error material patent (veg. l'aute del 5 de maig del 2014, recaigut en la causa 2014-7-RE).

3.6. De les actuacions d'aquesta causa es desprèn que, el 22 de desembre del 2016, el recurrent va signar un contracte d'arrendament i que va començar a ocupar l'habitatge a partir de l'1 de gener del 2017.

3.7. A partir de l'1 de febrer del 2017, el recurrent ja informava a la part arrendadora que les infiltracions d'aigua afectaven de manera greu el bé arrendat en relació amb l'ús pactat.

3.8. Aquestes infiltracions impedièn la utilització de l'ascensor d'accés a l'habitatge i paralitzaven el servei elèctric i el funcionament de la calefacció i de l'aigua calenta.

3.9. Aquestes conseqüències, que no han estat contradites, són fets objectius que no poden ser qualificats de "*molèsties*", sinó que són un impediment a la possibilitat de viure de manera digna en l'habitatge llogat.

3.10. A més, aquesta impossibilitat de viure de manera digna en l'habitatge va ser reconeguda de

manera expressa per l'empresa encarregada d'efectuar les reparacions.

3.11. Efectivament, arran de les demandes del llogater, la part arrendadora va ordenar les reparacions que van permetre a l'empresa esmentada constatar aquell fet abans d'iniciar la seva intervenció.

3.12. Malgrat les reparacions ordenades per la part arrendadora, els defectes eren persistents i, en particular, la inundació regular de la sala de calderes i del fons del forat de l'ascensor, on segons el parer de l'empresa constructora, calia col·locar una bomba d'extracció d'aigua.

3.13. Davant d'aquests defectes persistents, el recurrent va demanar una inspecció del Govern i, l'11 de maig del 2018, l'inspector del Govern va ordenar que no s'utilitzessin ni la instal·lació elèctrica, ni l'ascensor, ni la sala de calderes, ni el dipòsit de gasoil i va aixecar acta de la inhabilitat de la casa.

3.14. Per consegüent, d'aquesta cronologia se'n desprèn que en considerar que els defectes constatats no eren greus ni importants, la Sala Civil havia efectuat una apreciació irraonable de la prova practicada, la qual havia portat a una decisió indegudament fonamentada en Dret.

3.15. Per consegüent, el recurrent està fundat en sostenir que la decisió de la Sala Civil del 31 d'octubre del 2019 havia vulnerat els seus drets a la jurisdicció i a una decisió fonamentada en Dret.

3.16. Així doncs, el seu recurs d'empara ha de ser estimat.

Decisió:

En atenció a tot això que s'ha exposat, el Tribunal Constitucional, per l'autoritat que li confereix la Constitució del Principat d'Andorra,

Ha decidit:

1. Estimar el recurs d'empara presentat per la representació processal del Sr. Osiel Gómez Alemán.
2. Declarar que s'han vulnerat els seus drets fonamentals a la jurisdicció i a obtenir una decisió fonamentada en Dret, reconeguts a l'article 10.2 de la Constitució.
3. Anul·lar la sentència del 31 d'octubre del 2019, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia.
4. Retrotreure les actuacions al moment processal anterior a la sentència anul·lada.
5. Publicar aquesta sentència, d'acord amb allò que disposa l'article 5 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

I així, per aquesta sentència nostra, que ha de ser notificada a la representació processal del Sr. Osiel Gómez Alemán, a la representació processal de la immobiliària Sant Gabriel, SL, a la presidenta de la Batllia, al president del Tribunal Superior de Justícia i al Ministeri Fiscal ho pronunciem, manem i signem a Andorra la Vella, el 13 de juliol del 2020.

Dominique Rousseau
President

Josep-D. Guàrdia Canela
Vicepresident

Joan Manel Abril Campoy Jean-Yves Caullet
Magistrat Magistrat