

---

## [2020-86-RE](#)

### **Causa 2020-86-RE**

*(Immobiliària Sant Gabriel, SL c/ Gómez Alemán)*

### **Número de registre 564-2020. Recurs d'empara**

### **Sentència del 19 d'abril del 2021**

---

### **BOPA núm. 48, del 28 d'abril del 2021**

En nom del Poble Andorrà;

El Tribunal Constitucional;

Atès l'escrit presentat i registrat al Tribunal Constitucional, el 23 de desembre del 2020, per la representació processal de la societat Immobiliària Sant Gabriel, SL, mitjançant el qual interposa un recurs d'empara contra la sentència del 30 de novembre del 2020, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració dels drets a la jurisdicció, a un procés degut i a obtenir una decisió fonamentada en Dret, reconeguts a l'article 10 de la Constitució, i, atès que demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que anul·li la sentència impugnada, que retrotregui les actuacions al moment anterior a la sentència per tal que la Sala Civil dicti una resolució fonamentada en Dret, d'acord amb els paràmetres sol·licitats en el marc d'aquest recurs, i, que condemni la part adversa al pagament de les costes processals, inclosos els honoraris d'advocat;

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'aute del Tribunal Constitucional del 17 de febrer del 2021, que va admetre a tràmit, amb efectes suspensius, el recurs d'empara 2020-86-RE;

Vist l'escrit d'al·legacions presentat i registrat al Tribunal Constitucional, el 9 de març del 2021, pel Ministeri Fiscal;

Vist l'escrit d'al·legacions presentat i registrat al Tribunal Constitucional, el 15 de març del 2021, per la representació processal del Sr. Osiel Gómez Alemán;

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

Escoltat l'informe del magistrat ponent, Sr. Josep-D. Guàrdia Canela;

---

## 1. Antecedents processals davant les jurisdiccions ordinàries

1.1. La representació processal de la societat 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 societat 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 societat 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 societat 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.

1.5. El 13 de juliol del 2020, el Tribunal Constitucional va dictar una sentència mitjançant la qual decidia estimar el recurs d'empara presentat per la representació processal del Sr. Osiel Gómez Alemán, declarar que s'havien 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, anul·lar la sentència del 31 d'octubre del 2019, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, i retrotreure les actuacions al moment processal anterior a la sentència anul·lada.

1.6. El 30 de novembre del 2020, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia va dictar una segona sentència mitjançant la qual desestimava el recurs d'apel·lació presentat per la representació processal de la societat Immobiliària Sant Gabriel, SL contra la sentència del 19 de juny del 2019, imposant a aquesta part el pagament de les costes processals ocasionades.

1.7. El 23 de desembre del 2020, la representació processal de la societat Immobiliària Sant Gabriel, SL va interposar un recurs d'empara contra la sentència del 30 de novembre del 2020, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració dels drets a la jurisdicció, a un procés degut i a obtenir una decisió fonamentada en Dret, reconeguts a l'article 10 de la Constitució.

---

## 2. Argumentació jurídica

### 2.1. Argumentació de la immobiliària recurrent

- Aquesta part retreu a la Sala Civil haver dictat una sentència de manera quasi automàtica i robòtica, mancada de qualsevol tipus de fonamentació.
- La Sala Civil dona una breu motivació en el fonament de dret segon, indicant que d'acord amb la decisió constitucional ha de resoldre tenint en compte que els defectes del xalet arrendat eren greus i impedièn a l'arrendatari viure de manera digna, per consegüent, concorria un supòsit d'impossibilitat originària de l'objecte de la relació contractual.
- Aquest canvi radical en el posicionament de la Sala Civil, sense cap tipus de fonamentació, deixa a aquesta part en una situació d'indefensió i vulnera el seu dret a obtenir una decisió fonamentada en Dret.
- Segons el seu parer, el fet que el Tribunal Constitucional atorgués l'empara sol·licitada per la part adversa, no obligava a la Sala Civil a estimar els arguments del recurrent en empara, sinó que havia únicament de valorar la prova en relació amb l'estat de la casa i amb el seu grau d'habitabilitat.
- Destaca que va ser diligent i que va complir de manera estricta i acurada amb totes les reparacions necessàries, i més concretament, amb els problemes d'humitats, de filtracions i d'inundacions.
- Pel que fa a l'ascensor precisa que funcionava, però que no estava operatiu per decisió de l'arrendatari que no es va voler fer càrrec del seu manteniment, despesa que li corresponia.
- Posa en relleu el contingut dels correus electrònics intercanviats amb l'arrendatari en què es demostren les reparacions efectives efectuades, així com l'agraïment de l'arrendatari, postura totalment oposada a les seves al·legacions en el judici.
- Al·lega principalment que l'arrendatari tenia l'obligació de pagar el lloguer de la casa arrendada i si tenia qüestions a reivindicar per un suposat incompliment contractual tenia els mitjans legals necessaris per fer valer els seus drets, cosa que no va fer.
- Pel que fa al retret de la Sala Civil sobre la introducció d'una nova petició en el seu recurs d'apel·lació, relativa a la petició subsidiària d'una compensació econòmica, recorda que aquesta ja estava inclosa en el *petitum* de la demanda, que reproduceix de manera literal.
- Per acabar, demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que anul·li la sentència impugnada, que retrotregui les actuacions al moment anterior a la sentència per tal que la Sala Civil dicti una resolució fonamentada en Dret, d'acord amb els paràmetres sol·licitats en el marc d'aquest recurs i que condemni la part adversa al pagament de les costes processals, inclosos els honoraris d'advocat.

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

- Després de reprendre substancialment el raonament que l'havia dut a considerar que l'arrendatari havia de ser condemnat a pagar les rendes del xalet arrendat generades fins al dia de la inspecció

---

del Govern que va determinar que les infiltracions derivades de la darrera tempesta havien provocat la inhabilitat de l'habitatge, la Sala Civil, seguint les indicacions de la sentència constitucional recaiguda en aquestes actuacions, manifesta que ha de seguir la part dispositiva d'aquesta resolució i conclou que en no resultar habitable l'immoble arrendat des de l'inici de la relació contractual, concorria un supòsit d'impossibilitat originària de l'objecte d'aquest contracte, motiu pel qual confirmava la sentència de la primera instància, mitjançant la qual es declarava el contracte d'arrendament resolt, però sense que l'arrendatari hagués de ser condemnat a pagar les quantitats dineràries demanades per la societat Immobiliària Sant Gabriel, SL, ni pogués operar el còmput d'indemnització per danys i perjudicis ocasionats per l'ocupació indeguda de l'habitatge arrendat.

- Pel que fa a la petició subsidiària de la part recurrent en què se sol·licita que l'arrendatari sigui condemnat nogensmenys al pagament d'una quantitat econòmica per l'ocupació de la casa arrendada, la Sala Civil considera que aquesta petició havia estat introduïda per primer cop en apel·lació i per tant, no pot ser valorada.

- Per tots aquests motius, desestima el recurs d'apel·lació formulat per la societat apel·lant.

### **2.3. Argumentació del Ministeri Fiscal**

- El Ministeri Fiscal considera que la sentència impugnada recull que el Tribunal Constitucional va efectuar una valoració de la prova que vincula la Sala Civil, per tant, si es va declarar que els defectes constatats eren fets objectius que no podien ser qualificats de molèsties, sinó que eren un impediment a la possibilitat de viure de manera digna en aquell habitatge, la Sala Civil reprèn a *contrario* el fonament de la seva primera resolució i motiva la seva segona resolució exposant que si la casa no era habitable des d'un bon inici de la relació contractual, concorria un supòsit d'impossibilitat originària del seu objecte.

- Pel que a la petició subsidiària de la societat recurrent, el Ministeri Fiscal considera que aquesta sí que es trobava parcialment compresa en la primera instància, concretament, en la petició de pagament dels consums elèctrics i de les despeses complementàries, així com el pronunciament en relació amb les costes, i, per tant, la resposta de la Sala Civil està erròniament fonamentada.

- Per aquests motius, demana al Tribunal Constitucional que estimi parcialment aquest recurs d'empara.

### **2.4. Argumentació del Sr. Osiel Gómez Alemán**

- Aquesta part considera que el fet que la Sala Civil hagi revisat degudament les proves i hagi modificat, en conseqüència, la seva resolució, no significa que hagi adoptat la nova resolució de manera automàtica, senzilla i simple.

- Retreu a la part recurrent utilitzar el recurs d'empara com a una tercera instància, ja que reproduïx els mateixos arguments esgrimits al llarg del procediment sense aportar la justificació de cap vulneració constitucional, indicant que una resolució contrària a allò que ja ha estat resolt suposaria una inseguretat jurídica contrària als principis constitucionals.

- Considera també que la finalitat de la part recurrent és la d'allargar el procediment de forma indeguda per tal de no fer front al pagament de les costes processals.

---

- Manifesta igualment que la mala fe de la part adversa s'aprecia en el fet que pretén fer creure a aquest Tribunal que totes les reparacions que es demanaven s'efectuaven de manera immediata, cosa que s'allunya molt de la realitat i, un any després de l'inici de l'arrendament, els defectes no havien estat resolts i l'immoble no era apte pel seu ús. Per donar suport a aquesta argumentació reproduïx el testimoni del representant de l'empresa constructora que va intervenir en l'habitatge.

- Per aquests motius conclou que la sentència de la Sala Civil impugnada està suficientment fonamentada i motivada jurídicament i que no hi hagut cap indefensió, ni s'ha vulnerat cap dret constitucional; i, demana, per consegüent, que el Tribunal Constitucional desestimi aquest recurs d'empara i imposi el pagament de les costes processals, incloent els honoraris d'advocat i qualsevol altra despesa que tingui causa d'aquest procediment, a la part recurrent.

### 3. Fonaments jurídics del Tribunal Constitucional

3.1. Tornen al Tribunal Constitucional les actuacions que, amb el número 3000251/2018, es van tramitar primer davant la Secció Civil del Tribunal unipersonal de la Batllia i, posteriorment, davant la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia. Interposat per la part defenent un recurs d'empara contra la sentència del 31 d'octubre del 2019, dictada per la Sala Civil, aquest Tribunal Constitucional el va estimar mitjançant la sentència del 13 de juliol del 2020, recaiguda en la causa 2019-81-RE, la qual va anul·lar la sentència recorreguda en empara i va decidir retrotreure les actuacions al seu moment processal anterior, amb la finalitat que se'n dictés una altra que reconegués el dret a la jurisdicció del recurrent. Així ho va fer la Sala Civil dictant una nova sentència del 30 de novembre del 2020, que ara és objecte de recurs d'empara interposat per la part agent en el procediment originari.

3.2. L'actual recurs es fonamenta en el fet que la sentència recorreguda, segons el parer de la societat recurrent, no ha fonamentat en Dret la desestimació de la totalitat de les pretensions formulades en el seu escrit de la demanda que va iniciar el procediment. Entén que, en no fer-ho, s'han vulnerat els seus drets a la jurisdicció i a un procés degut. En síntesi pensa que la Sala Civil ha incorregut en incongruència omissiva o *ex silentio*. Tot això ens porta a revisar els termes en els quals s'ha produït el debat i a dilucidar si la segona sentència de la Sala Civil ha donat resposta a totes les pretensions que havien estat formulades.

3.3. En primer terme, cal assenyalar que aquesta segona sentència és absolutament respectuosa en relació amb els pronunciaments del Tribunal Constitucional que en el fonament jurídic 3.14 de la seva sentència declara 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"*. En mèrits d'aquesta declaració i vinculada per ella, la segona sentència de la Sala Civil desestima el recurs d'apel·lació que en el tràmit anterior havia estimat parcialment, amb la qual cosa queda confirmada la decisió de la Batllia per la qual es *"declara resolt el contracte d'arrendament d'habitatge sobre la casa número 7 de la Urbanització KPH de la carretera de la Comella d'Andorra la Vella, deixant-se el destí de la fiança pel període d'execució de sentència segons s'ha raonat anteriorment"* (Considerant II).

3.4. El recurs d'empara formulat ara per la part agent i apel·lant, i en el qual no s'adverteix cap manca de requisits de procedibilitat, planteja substancialment que la sentència de la Sala Civil ara recorreguda, no resol de manera fonamentada en Dret, una sèrie de pretensions contingudes en la

---

demanda inicial del procediment i que, en haver estat desestimades per la sentència de la Batllia, van ser objecte del recurs d'apel·lació i posteriorment estimades en la primera sentència de la Sala Civil. No ho han estat, en canvi, en la segona sentència per considerar, conforme a la màxima *pendente appellatione nihil innovetur*, que ha estat introduïda, com a qüestió nova, en el tràmit d'apel·lació. Davant d'aquesta desestimació s'interposa aquest recurs d'empara. I, en aquest punt concret, també el Ministeri Fiscal demana l'estimació parcial de la demanda d'empara.

3.5. La sol·licitud inicial del procediment per part de l'agent comprenia fins a set peticions concretes, relacionades al final del primer "*Resultant*" de la sentència de la Batllia. Sintèticament eren: 1) que l'arrendatari deixés l'immoble que ocupava; 2) el pagament del preu dels lloguers endarrerits, de les despeses d'electricitat, amb deducció de la fiança i de l'augment dels interessos; 3) el pagament del cost de la pintura del bé objecte d'arrendament; 4) la indemnització per l'ocupació del bé fins al retorn efectiu de la possessió a l'entitat propietària; 5) el pagament d'un burofax ; 6) els danys i perjudicis en la finca llogada a quantificar en execució de sentència; i, 7) les costes processals. Totes aquestes peticions van ser substancialment desestimades per la sentència de la Batllia. Interposat el recurs d'apel·lació corresponent, la Sala Civil el va estimar parcialment i va decidir: a) la resolució del contracte d'arrendament de la casa amb efectes a partir del 7 de maig del 2018; b) el pagament per part de l'arrendatari de 15.000,00 € per rendes impagades, 1.691,91 € per despeses accessòries, 550,00 € per ocupació indeguda, i, 24,32 € pel cost del burofax, més els interessos legals dels dos primers imports comptats des de la contesta de la demanda al total pagament; c) la liquidació de la fiança en període d'execució; d) la desestimació de la resta de pretensions; i, e) el no pronunciament sobre costes.

3.6. La sentència del Tribunal Constitucional, com s'ha dit, va estimar el recurs d'empara disposant la retroacció de les actuacions al moment processal anterior a la sentència. I en el seus fonaments jurídics, especialment en els que van del 3.7 al 3.14, desplega els motius pels quals anul·la la sentència. La Sala Civil, efectivament, queda vinculada per aquesta decisió i pels motius que la fonamenten, però això no vol dir que s'imposi inexorablement la desestimació del recurs d'apel·lació que havia de resoldre novament. D'altra banda, no és sostenible la tesi de que la "*petició subsidiària*" -com l'anomena el fonament jurídic tercer de la sentència objecte d'aquest recurs d'empara- hagi estat introduïda en el tràmit d'apel·lació. Ja estava concretada en la demanda i no amb caràcter subsidiari, sinó seqüencial a la primera i fonamental petició.

3.7. Així les coses, la Sala Civil aplica amb tota correcció la decisió del Tribunal Constitucional quan declara la resolució del contracte d'arrendament des del mateix moment de la seva perfecció "*per impossibilitat originària del seu objecte*" i, per tant, la no obligació de pagament dels lloguers. No resol, però, les altres qüestions formulades en la demanda i integrades en el recurs d'apel·lació. En concret, si l'arrendatari ha de satisfer alguna indemnització a la propietat per l'ocupació de la casa, des del moment de la contractació (l'1 de gener del 2017) fins a l'efectiva desocupació (el 5 de juliol del 2018), llevat del període durant el qual es va pagar el preu del lloguer (és a dir, des de l'inici dels efectes del contracte fins al mes de juny del 2017); si ha de pagar les despeses d'electricitat; si ha de satisfer el cost del repintat de la casa una vegada desocupada; si ha de pagar el burofax esmentat; si l'arrendatari ha d'abonar eventuais danys i perjudicis causats a l'immoble; les bases sobre les quals s'ha d'efectuar la liquidació de la fiança; i, les costes de la primera i de la segona instància. No li correspon a aquest Tribunal pronunciar-se sobre aquestes qüestions indicades, però sí que ho ha de fer la Sala Civil ja que, en cas contrari, deixaria de donar efectivitat al dret a la jurisdicció de la societat recurrent.

3.8. Per tots aquests motius, és procedent estimar parcialment el recurs d'empara interposat per la part agent en les actuacions davant la jurisdicció ordinària; declarar que la sentència recorreguda

---

vulnera el seu dret a la jurisdicció, a un procés degut i a l'obtenció d'una sentència fonamentada en Dret. Per consegüent, s'anul·la la sentència esmentada i es retreuen les actuacions al moment processal immediatament anterior a dictar sentència, la qual haurà de pronunciar-se sobre les matèries indicades en el fonament jurídic 3.7 d'aquesta resolució. L'estimació parcial del recurs d'empara porta aparellat el no pronunciament en matèria de costes.

### **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 parcialment el recurs d'empara presentat per la representació processal de la societat Immobiliària Sant Gabriel, SL.
2. Declarar que s'han vulnerat els seus drets fonamentals a la jurisdicció, a un procés degut i a obtenir una decisió fonamentada en Dret, reconeguts a l'article 10.2 de la Constitució.
3. Anul·lar la sentència del 30 de novembre del 2020, 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 de la societat Immobiliària Sant Gabriel, SL, a la representació processal del Sr. Osiel Gómez Alemán, al president de la Batllia, al president del Tribunal Superior de Justícia i al Ministeri Fiscal ho pronunciem, manem i signem a Andorra la Vella, el 19 d'abril del 2021.

Josep-D. Guàrdia Canela  
President      Vicepresident

Jean-Yves Caullet

---

Joan Manel Abril Campoy    Dominique Rousseau  
Magistrat                    Magistrat