
[2025-19-RE](#)

Causa 2025-19-RE

(Domínguez Carrasco c/ M. S. T.)

Número de registre 131-2025. Recurs d'empara

Aute del 14 d'abril del 2025

BOPA núm. 47, del 23 d'abril del 2025

En nom del Poble Andorrà;

El Tribunal Constitucional;

Atès l'escrit presentat i registrat al Tribunal Constitucional, el 4 de març del 2025, per la representació processal de la Sra. Gracia M. Domínguez Carrasco, mitjançant el qual interposa un recurs d'empara contra la sentència del 17 de juny del 2024, dictada per la Secció Civil 2 de la Batllia, i, contra la sentència de l'11 de febrer del 2025, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració del dret a obtenir una resolució judicial motivada i fonamentada en Dret i no arbitrària, i, que no causi indefensió material efectiva, reconegut a l'article 10 de la Constitució, en relació amb el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne, reconegut a l'article 33 de la mateixa norma, i, atès que demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració dels drets esmentats, que anul·li la sentència dictada per la Sala Civil i que adopti les mesures escaients per restaurar els drets vulnerats, d'acord amb les disposicions de l'article 92.2 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional;

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;

Escollat l'informe del magistrat ponent, Sr. Pere Pastor Vilanova;

1. Antecedents processals davant les jurisdiccions ordinàries

1.1. El 18 d'octubre del 2022, la part arrendadora va formular una demanda en judici verbal civil de rescissió contractual, de desnonament i de reclamació de les rendes impagades, en què sol·licitava una indemnització per l'ocupació indeguda, i el pagament de les despeses generades pels consums i la totalitat de les costes judicials derivades del litigi contra la Sra. Gràcia M. Domínguez Carrasco.

1.2. El 17 de juny del 2024, la Secció Civil 2 de la Batllia va dictar una sentència mitjançant la qual estimava molt parcialment aquesta demanda i condemnava a l'arrendatària a pagar 375,00 €, corresponents al consum d'electricitat, i, 645,00 €, corresponents al consum de calefacció, així com qualsevol altra despesa generada des de la data de la demanda fins al retorn de la possessió, el 2 de novembre del 2022, a acreditar en execució de sentència.

Així mateix, estimava substancialment la demanda reconvençional formulada amb caràcter subsidiari per la Sra. Gràcia M. Domínguez Carrasco i declarava la resolució del contracte per motius imputables a l'arrendadora, a comptar del mes de gener del 2018, quantificant la indemnització per ocupació indeguda en la suma de 250,00 € fins al moment del retorn de la possessió a 2 de novembre del 2022, i, condemnava a l'arrendadora a abonar a la Sra. Gràcia M. Domínguez Carrasco la suma de 3.845,70 €, sent aquest import la diferència entre allò abonat per l'arrendatària i allò que hauria d'haver abonat, atès l'incompliment evidenciat per la part arrendadora en el manteniment de l'habitatge.

Altrament, no efectuava un pronunciament especial en relació amb les costes processals, havent d'assumir cada part les pròpies i les comunes per meitats.

1.3. La part arrendadora va presentar un recurs d'apel·lació contra aquesta decisió, i, l'11 de febrer del 2025, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia va dictar una sentència que acordava estimar parcialment aquest recurs, revocar en part la sentència recorreguda, disposant en el seu lloc l'estimació parcial de la demanda formulada per l'apel·lant contra l'arrendatària i l'estimació parcial de la demanda reconvençional articulada per aquesta darrera contra la primera, declarant la resolució del contracte d'arrendament subscrit entre les parts l'1 d'abril del 2017, amb efectes a partir del 31 de desembre del 2021, condemnant la part demandada a satisfer els imports de: 1) 4.180,00 €, en concepte de rendes impagades fins al 31 de desembre del 2021, més els interessos legals a partir de la data en què cada obligació de pagament mensual de la renda es produïa i fins al dia del seu total pagament; 2) 2.360,00 € en concepte d'indemnització per ocupació indeguda des de l'1 de gener del 2022 fins al mes de novembre del mateix any, en què es retornava la possessió de l'immoble arrendat a l'arrendadora; i, 3) 1.020,00 €, en concepte de despeses accessòries.

Afegia que sobre l'import global resultant s'hauria de descomptar la quantitat dipositada per la demandada durant el procediment (1.902,85 €). I sense que fos escaient fer un pronunciament respecte de les costes.

1.4. El 4 de març del 2025, la representació processal de la Sra. Gracia M. Domínguez Carrasco va interposar un recurs d'empara contra la sentència del 17 de juny del 2024, dictada per la Secció Civil 2 de la Batllia, i, contra la sentència de l'11 de febrer del 2025, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració del dret a obtenir una resolució judicial motivada i fonamentada en Dret i no arbitrària, i, que no causi indefensió material efectiva, reconegut a l'article 10 de la Constitució, en relació amb el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne, reconegut a l'article 33 de la mateixa norma.

2. Argumentació jurídica

2.1. Argumentació de la recurrent

- La recurrent al·lega la presumpta vulneració del dret a obtenir una resolució judicial motivada i fonamentada en Dret i no arbitrària, i, que no causi indefensió material efectiva, per tal com considera que la decisió impugnada de la Sala Civil parteix de premisses incorrectes i que aquesta no ha tingut en compte fets que han estat declarats provats, per tant, la decisió esdevé il·lògica i irraonable.

- Exposa que va demostrar que la cèdula d'habitabilitat aportada per la contrapart no podia ser acceptada, ja que cap arquitecte va anar a revisar el seu habitatge i que, en el supòsit que aquesta revisió hagués estat duta a terme, s'hagués constatat no només els fongs i les humitats en una de les habitacions, sinó també que la calefacció no estava connectada i que entrava aire per les finestres que eren de fusta antiga.

- Addueix que tampoc s'ha tingut en compte un intercanvi de correus electrònics de l'1 de desembre del 2021 amb el ministre de territori i d'habitatge de l'època, en què ella ja es queixava de la manca de calefacció i de l'existència d'humitats.

- Retreu igualment a la sentència impugnada no haver recollit que durant l'hivern del 2021 es va suprimir la calefacció de l'immoble sense previ avís i sense l'oferiment d'una substitució elèctrica, tal i com la propietat està obligada; tampoc recull que a l'estiu del 2021 es van canviar totes les finestres de l'escala i que en l'habitatge que arrendava tan sols van canviar la finestra de l'habitació on hi havia els fongs i les humitats, en la qual no podia entrar per prescripció mèdica, atesos els seus problemes de salut.

- Així mateix, discrepa de la valoració efectuada per la Sala Civil respecte de les declaracions del seu testimoni, el qual considera com a idoni.

- I, després de citar la jurisprudència constitucional en matèria de motivació de les decisions judicials, conclou que la Sala Civil ha donat unes argumentacions que són del tot irraonables des de la perspectiva lògica o jurídica, les quals no han fonamentat la seva decisió sobre un raonament jurídic coherent, i, per consegüent, la valoració de la prova s'aparta completament de les pautes seguides per la *communis opinio* dels juristes sent, per tant, la seva decisió arbitrària.

- Estima que d'aquesta circumstància es desprèn que s'ha vulnerat el seu dret a obtenir una resolució judicial motivada i fonamentada en Dret i no arbitrària, i, que no causi indefensió material efectiva, establert a l'article 10 de la Constitució, en relació amb el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne, reconegut a l'article 33 de la mateixa norma.

- Per acabar, demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració dels drets esmentats, que anul·li la sentència dictada per la Sala Civil i que adopti les mesures escaients per restaurar els drets vulnerats, d'acord amb les disposicions de l'article 92.2 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional.

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

- La Sala Civil exposa que la sentència de la Batllia va admetre l'impagament de les rendes denunciats per l'arrendadora; no obstant això, va estimar la demanda reconvençional de la recurrent respecte de l'existència de fongs des de l'any 2018 en una de les habitacions de l'habitatge que impedié viure-hi, atès el risc que suposaven per a la salut de les persones; per consegüent, la Batllia va pronunciar la resolució del contracte d'arrendament a causa de la manca de manteniment de l'habitatge per part de l'arrendadora, data a partir de la qual descarta qualsevol obligació de pagament, fixant, tanmateix, de manera alçada, una indemnització per ocupació indeguda en l'import de 250,00 € mensuals.
- La Sala Civil examina les al·legacions de l'arrendadora respecte de diversos errors en la valoració de la prova, ja que aquesta addueix que l'arrendatària no s'havia queixat mai de l'existència d'aquests fongs i discrepa de la data de la seva aparició, així com de les causes de la seva existència.
- Segons el parer de la Sala Civil, l'objecte del recurs d'apel·lació intervé exclusivament al voltant de la prova realitzada per la Batllia, quan aquesta sosté que els fongs van aparèixer l'any 2018, atribuint-los a filtracions patides per l'immoble, descartant altres causes com podrien ser la manca de ventilació de l'habitatge.
- La Sala Civil constata, en primer lloc, que l'existència de fongs en el decurs del mes de març del 2022 no és discutible, com tampoc es pot qüestionar que la seva presència no permet gaudir de l'habitatge amb normalitat per qüestions sanitàries, motiu que hagués justificat la resolució del contracte d'arrendament, d'acord amb les disposicions de l'article 33.1 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes.
- Considera que cal, doncs, determinar el moment concret en què van aparèixer els fongs, tenint en compte que la càrrega probatòria corresponia a l'arrendatària, ja que era ella que es prevaluia de la seva existència.
- Afegeix que si bé la batlle va situar la seva aparició l'any 2018, recolzant-se en un dels WhatsApps incorporats i en el resultat d'una testifical, la Sala Civil no comparteix aquesta conclusió per les raons següents: a) la primera vegada que l'arrendatària es queixava de les floridures es troba en un

missatge del 28 de març del 2022, i, considera que escapa a la més elemental lògica que, atesa la gravetat de les humitats, l'arrendatària no hagués plantejat la més mínima queixa per aquesta raó; b) pel que fa a les manifestacions del testimoni, indica que no es pot obviar que aquesta persona manté una amistat estreta amb l'arrendatària, fins i tot una relació sentimental durant els anys 2020 i 2021, per tant, la seva coneixença sobre els fets que relata s'ha de circumscriure a aquestes dates, sense que hagi pogut aportar cap element que permeti acreditar la situació de l'immoble en anys anteriors; i, c) la pericial incorporada en l'escrit de demanda reconvencional no conté cap mena de precisió que permeti situar temporalment l'aparició dels fongs.

- I deixant de banda altres al·legacions de l'apel·lant que desestima, la Sala Civil conclou que s'ha de fixar la data de resolució del contracte d'arrendament el 31 de desembre del 2022, condemna l'arrendatària a pagar l'import de 4.180,00 €, en concepte de rendes impagades fins a aquesta data, i la quantitat de 2.500,00 € (a raó de 250,00 € mensuals) des de l'1 de gener del 2022 fins al mes de novembre del mateix any, en què es retornava la possessió de l'habitatge, import respecte del qual s'havia de descomptar la quantitat de 140,00 € corresponent al mes de febrer del 2022, en què l'arrendatària n'havia pagat 380,00 de lloguer, fixant-se el deute per aquest concepte en la quantitat de 2.360,00 €.

- Respecte d'aquesta quantitat global, incrementada amb l'import de les despeses accessòries que no s'han discutit (1.020,00 €), el deute global a càrrec de l'arrendatària ascendiria a 7.560,00 € (1.020 + 2.360 + 4.180), al qual escau descomptar els imports dipositats durant la tramitació del procediment (1.902,85 €), i que hauran de ser remesos a la part actora, fet que situa el ròssec deutor a càrrec de l'arrendatària en la quantitat de 5.657,15 €.

- Així doncs, la Sala Civil acordava estimar parcialment el recurs d'apel·lació presentat per l'arrendadora i revocar en part la sentència recorreguda.

3. Fonaments jurídics del Tribunal Constitucional

3.1. El motiu principal d'aquest recurs d'empara es basa en el caràcter suposadament arbitrari de la resolució judicial que ha estat adoptada amb anterioritat a aquest recurs d'empara, és a dir, la sentència de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia dictada l'11 de febrer del 2025. La recurrent estima que s'han conculcat els seus drets protegits a l'article 10 de la Constitució i, més concretament, els drets a un procés degut i a un judici equitatiu, a l'ensens que el dret a obtenir una decisió motivada, fonamentada en Dret i que no causi indefensió material efectiva. La interessada demana la nul·litat de la sentència esmentada, la declaració de la vulneració de l'article 10.1 de la

Constitució en relació amb el seu article 33, i, finalment, l'adopció de les mesures per restaurar el seu dret fonamental a la jurisdicció.

3.2. Podem resumir el litigi que ha enfrontat l'avui recurrent (Sra. Gracia M. Domínguez Carrasco) amb M. S. T. de la manera següent. La primera era l'arrendatària del pis de la segona persona. Per davant la Batllia, l'arrendadora pretenia resoldre el contracte d'arrendament d'habitatge signat l'1 d'abril del 2017 per manca de pagament de la renda des de finals del 2020, mentre que l'arrendatària mantenia, per via reconvençional, que la resolució derivava del caràcter insalubre del pis llogat degut a les greus humitats que patia i que l'arrendadora no reparava. Aquest darrer motiu va conduir la Batllia a declarar resolt el contracte d'arrendament a partir del mes de gener del 2018, mentre que la Sala Civil va fixar la data de resolució el 31 de desembre del 2021, juntament amb les indemnitzacions que va estimar oportunes i que no satisfan, naturalment, a l'avui recurrent. Cal afegir que el retorn de la possessió va tenir lloc el 2 de novembre del 2022.

3.3. És ben sabut que el recurs d'empara no converteix el Tribunal Constitucional en una tercera instància, ni en un tribunal suprem; 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 i que no vulnerin cap dels drets protegits per l'article 10 de la Constitució. I no es pot fer altra cosa que constatar que la sentència de la Sala Civil no presenta, en absolut, cap d'aquestes carències. Vegem-ho.

3.4. Aquest recurs d'empara s'efectua substancialment sobre la base d'una apreciació diferent dels fets realitzada per la Sala Civil i és ben sabut que en aquest supòsit, el control d'aquest Tribunal esdevé mínim. Més concretament, es retreu a la sentència d'apel·lació els greuges següents: 1) l'arquitecte signatari del certificat d'habitabilitat del 31 de maig del 2021 no va inspeccionar mai el pis arrendat i la part contrària no ho va contradir; 2) el ministre de Territori i Habitatge era plenament coneixedor de l'absència de calefacció i de l'existència d'humitats dins el pis arrendat; 3) la sentència no prenia en consideració el fet que només es va canviar una sola finestra del pis arrendat durant l'estiu del 2021; 4) la sentència no recollia el fet, no controvertit, que el pis no disposava de calefacció durant l'hivern del 2021; i, 5) el testimoniatge de J. S. M. era idoni malgrat la relació sentimental que va tenir amb l'arrendatària.

3.5. Pel que fa al valor probatori del certificat d'habitabilitat del 31 de maig del 2021, la Sala Civil afirma que el pis gaudia d'una presumpció d'habitabilitat *iuris tantum* que podia ser, però, destruïda mitjançant prova contrària a càrrec de la part que ho discutia. És cert que l'arrendadora no sembla discutir l'absència d'inspecció per part de l'arquitecte signatari. Ara bé, la Sala Civil no recolza la seva conclusió en aquest document administratiu, ja que entén que, malgrat el seu establiment, "*l'existència de fongs en l'immoble en qüestió no ha estat en cap moment discutida, i en aquesta eventualitat la manca d'habitabilitat del pis resulta inqüestionable*" (FD tercer).

Els correus electrònics intercanviats entre la recurrent i el ministre de Territori i Habitatge a finals del 2021 no aporten cap dada objectiva sobre l'existència de les humitats i menys encara sobre la data de la seva aparició. El ministre es mostrava empàtic i disposat sobretot en ajudar l'arrendatària en l'adquisició d'algun tipus de calefactor.

En relació amb el canvi d'una sola finestra del pis durant l'estiu del 2021, aquesta circumstància no contradiu *per se* la conclusió a la qual arriba la Sala Civil i que consisteix en afirmar que en les actuacions només constava un missatge electrònic de l'arrendatària del 28 de març del 2022 on es queixava, per primera vegada, de les greus humitats que presentava el pis arrendat i que *"escapa a la més elemental lògica que atesa la gravetat de les humitats que apareixen en les fotografies incorporades, la Sra. Domínguez mai hagués plantejat la més mínima queixa a la part arrendadora per aquesta raó"* (FD tercer). Aquest és el punt crucial del raonament de la Sala Civil que no considerem arbitrari segons els cànons habituals de constitucionalitat d'aquest Tribunal.

La recurrent es queixa igualment de l'absència de presa en consideració de la manca de calefacció durant l'hivern del 2021. Sobre aquest particular, a banda del fet que aquest greuge no queda reflectit en l'escrit de contesta i d'oposició de l'arrendatària al recurs d'apel·lació de l'arrendadora, enlloc es fa la necessària correlació entre aquesta mancança i l'aparició de fongs dins l'habitació de l'arrendatària. I ja acabem d'indicar en el paràgraf anterior que la Sala Civil considera que les proves relatives a l'aparició de les greus humitats només s'exterioritzen al mes de març del 2022.

Quant al testimoniatge de J. S. M., la Sala Civil li ha restat valor probatori, en particular perquè el testimoni havia mantingut una relació sentimental -no negada per la recurrent- amb l'arrendatària durant els anys 2020-2021. Aquesta apreciació tampoc ens apareix irracional.

3.6. Les consideracions exposades en els fonaments de dret anteriors justifiquen la inadmissió a tràmit del recurs d'empara per una manca manifesta de contingut constitucional (article 37.2 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional).

Per tot això que s'ha exposat,

El Tribunal Constitucional del Principat d'Andorra,

Decideix:

1. No admetre a tràmit el recurs d'empara 2025-19-RE presentat per la representació processal de la Sra. Gracia M. Domínguez Carrasco contra la sentència del 17 de juny del 2024, dictada per la Secció Civil 2 de la Batllia, i, contra la sentència de l'11 de febrer del 2025, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia.

2. Notificar aquest aute a la representació processal de la recurrent, a la Secció Civil 2 de la Batllia, a la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia i al Ministeri Fiscal.

3. Publicar aquest aute, d'acord amb allò que disposa l'article 5 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Acordat a Andorra la Vella, el 14 d'abril del 2025.

Joan Manel Abril Campoy

President

Pere Pastor Vilanova

Vicepresident

Josep-D. Guàrdia Canela

Magistrat

Jean-Yves Caullet

Magistrat
