



**STSJAD, Civil del 13 de setembre del 2026 (ROJ: STSJAD 182/2026 -
ECLI:AD:TSJADAD:2026:182)**

Òrgan: Tribunal Superior de Justícia - Seu: Andorra la Vella - Sentència: 95/2026 - Recurs: 75/2026 -

Data resolució: 13/09/2026 - NIG: 5300542120250002145

Ponent: JAUME TOR PORTA

Tipus de resolució: Sentència

Títol: requisits del requeriment de l'arrendador per a executar obres en la finca arrendada,
improcedència de la resolució del contracte d'arrendament.

CONTRACTE D'ARRENDAMENT

EXECUCIÓ D'OBRA

EXPIRACIÓ DEL TERMINI

RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE

RESUM I.A.

La Sala Civil estima el recurs d'apel·lació de la part arrendatària i revoca la sentència de primera instància, desestimant íntegrament la demanda de resolució de contracte d'arrendament per incompliment contractual i expiració del termini. El tribunal fonamenta la decisió en la improcedència de la resolució contractual en considerar que el requeriment de la part arrendadora per a l'execució d'obres urgents a la finca no complia els requisits legals necessaris, fet que va generar indefensió i manca d'informació a la part arrendatària. En conseqüència, s'anul·la la condemna al desallotjament, al pagament de 864,78 EUR mensuals més IPC per ocupació indeguda, subministraments, 29,71 EUR de despeses extrajudicials i danys, imposant a la part arrendadora les costes de la primera instància i sense fer un pronunciament especial sobre les costes de l'alçada.

SENTÈNCIA

Magistrats

JAUME TOR PORTA

VINCENT ANIERE

CARLES CRUZ MORATONES

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA

Sala Civil

TSJC.- 0000075/2026

ORIGEN: 5000364/2025 - 0

NIG: 5300542120250002145

SENTÈNCIA 000095-2026 DE 13/09/2026

Ponent : Sr. Jaume TOR PORTA

Data : 13/09/2026

Sala : Tribunal Superior de Justícia - Sala Civil

Referència : TSJC.- 0000075/2026

Nig : **5300542120250002145**

IU : ECLI : AD:TSJC:2026:00095

SENTÈNCIA 000095/2026

PARTS:

Apel·lant: Srs. Amèrico, i

Vicenta

Representant: Sra. Victòria

Advocada: Sra. Raquel

Apel·lat: Sr. Hubert

Representant: Sra. Colette

Advocada: Sra. Lara

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President: Sr. Jaume TOR PORTA

Magistrats: Sr. Vincent ANIÈRE

Sr. Carles CRUZ MORATONES

OBJECTE: requisits del requeriment de l'arrendador per a executar obres en la finca arrendada, improcedència de la resolució del contracte d'arrendament.

Andorra la Vella, a 13 de setembre del 2026.

En nom del Poble Andorrà.-

Reunida la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions més amunt referenciades.

En la tramitació d'aquestes actuacions han estat observades les prescripcions legals, i ha estat ponent el magistrat **Sr. Jaume TOR PORTA**, el qual expressa el parer del Tribunal.

ANTECEDENTS DE FET

1.- El 24 d'octubre de 2025, la representació processal del Sr. Hubert va interposar demanda de resolució de contracte d'arrendament, a tramitar pel procediment especial d'arrendaments, contra els Srs. Amèrico i Vicenta, demanant es dictés Sentència que, en substància, declarés la resolució del contracte d'arrendament subscrit en data 19 d'abril de 2021, relatiu al pis situat al ADR000, de la vila de Ransol (Canillo); que es condemnés els defenents a retornar la possessió de la unitat immobiliària, lliure i vàcua, amb retirada de la instal·lació de l'estufa de pellets; a satisfer, en concepte de rendes o d'ocupació indeguda, la suma de 864,78 € mensuals fins a l'efectiu retorn de la possessió, així com les despeses corresponents als consums d'aigua freda i calenta i de calefacció; els interessos legals sobre les quantitats reclamades; a tramitar la baixa del comerç domiciliat a l'immoble; tot això amb imposició de costes a la part defenent.

2.- En data 14 de gener de 2026 la representació processal dels Srs. Amèrico i Vicenta va presentar escrit de contesta, en què s'oposava a les pretensions de la part agent sol·licitant, la desestimació de la demanda, amb la declaració que els defenents no havien incomplert cap element contractual essencial que permetés resoldre el contracte d'arrendament.

3.- El judici oral es va celebrar el dia 27 de febrer de 2026. Havent renunciat ambdues parts a la facultat que ofereix l'article 244.5 del Codi de procediment civil en relació amb la complementació per escrit de les conclusions formulades verbalment, el procés va quedar vist per a sentència.

4.- El dia 4 de març de 2026, requeia la Sentència núm. 000031/2026, amb la part decisòria següent:

"Primer.- Estimar substancialment la demanda formulada per part de la representació processal del Sr. Hubert contra els Srs. Amèrico i Vicenta en els termes següents:

1.- Declarar la resolució del contracte d'arrendament subscrit el 19 d'abril de 2021 i que ocupa a la unitat immobiliària següent:

- Pis situat al ADR000, de la vila de Ransol (Canillo).

2.- Condemnar als Srs. Amèrico i Vicenta a retornar la possessió de la unitat immobiliària arrendada lliure i vàcua al Sr. Hubert. L'anterior inclou la retirada de la instal·lació de l'estufa de pellets, havent de deixar l'immoble en el seu estat original. En cas de no donar compliment voluntari es podrà procedir per via d'execució forçosa.

3.- Condemnar solidàriament als Srs. Amèrico i Vicenta a satisfer a la part demandant i en concepte d'ocupació indeguda 864,78€; mensuals que es generin a comptar del mes de gener d'abril de 2026 -amb el corresponent increment d'actualització segons IPC d'acord amb els pactes contractuals- i fins a l'efectiu retorn de la possessió a la propietat.

4.- Condemnar solidàriament als Srs. Amèrico i Vicenta a satisfer a la part demandant les despeses corresponents als consums d'aigua freda i calenta, així com de calefacció, que es meritin des de la interposició de la demanda i fins al moment en què la possessió del bé immoble arrendat sigui efectivament retornada a la propietat.

5.- Condemnar solidàriament als Srs. Amèrico i Vicenta a satisfer a la part demandant els interessos legals sobre les quantitats degudes, que es meritaran:

pel que fa a l'ocupació indeguda, a comptar del dia 6 de cada mensualitat impagada i fins al seu complet pagament.

i pel que fa a les despeses de subministraments, a comptar de la comunicació als arrendataris de la corresponent liquidació, en cas de manca de pagament voluntari i fins al seu total pagament.

6.- Condemnar solidàriament als Srs. Amèrico i Vicenta a satisfer a la part demandant els danys i desperfectes que es puguin acreditar en el moment d'entrega i retorn de la possessió de la unitat immobiliària.

SEGON.- Informar a la part demandant que una eventual demanda d'execució haurà de ser instada i vehiculada a través del saig.

TERCER.- Imposar a la part demandada el pagament de la totalitat de les costes judicials ocasionades, també les extrajudicials per import de 29,71€."

5.- En data 24 de març de 2026, la representació processal dels Srs. Amèrico i Vicenta va interposar recurs d'apel·lació contra la Sentència esmentada, demanant es dictés nova Sentència en aquesta alçada revocant-la, desestimant la demanda i imposant a la part actora el pagament de les costes ocasionades segons els següents arguments.

En primer lloc, la part apel·lant denuncia que la declaració d'impertinència de la prova IV.- REQUERIMENT li ha comportat una situació d'indefensió, en privar-la d'un element essencial per a l'acreditació de les seves pretensions, i sol·licita que aquesta prova es practiqui en la present segona instància, a fi de determinar quins treballs havien estat encomanats per la part arrendadora al Sr. David i si aquests permetien solucionar el problema d'humitats existent.

En segon lloc, manifesta la seva conformitat amb els fonaments de dret Cinquè i Sisè de la resolució apel·lada, relatius a la manca d'entitat resolutòria dels fets referits a les zones comunes i a la plaça d'aparcament i a la tinença d'un animal de companyia, tot precisant que la part arrendadora coneixia la possessió del gos des de l'inici de la relació arrendatícia.

En tercer lloc, s'oposa al pronunciament contingut en el fonament de dret Setè i sosté que la conducta dels arrendataris no pot ser qualificada d'incompliment greu del contracte, sinó que ve determinada per una manca essencial d'informació per part de la part arrendadora.

En quart lloc, al·lega que els arrendataris sí que van permetre l'accés a l'habitatge dels representants de la part arrendadora per efectuar les valoracions corresponents, tal com resultaria dels correus electrònics obrant en autes, i que, per tant, no és cert que n'impedissin l'entrada.

En cinquè lloc, sosté que la part arrendadora mai no va informar els arrendataris de quins treballs es farien ni de la seva durada, malgrat les peticions expresses formulades en aquest sentit, i que les humitats tenen un origen estructural (ponts tèrmics) conegut per la propietat des de fa anys, de manera que aquesta manca d'informació no es pot convertir en un incompliment essencial imputable als arrendataris.

En sisè lloc, addueix que els arrendataris es troben al corrent del pagament de la renda i dels serveis inherents al lloguer, per la qual cosa la part arrendadora no ostenta cap perjudici econòmic.

6.- La representació processal del Sr. Hubert va presentar, en data 30 d'abril de 2026, escrit de contesta i oposició al recurs d'apel·lació, demanant la confirmació íntegra de la resolució dictada amb imposició a la part actora de les costes causades, segons els següents arguments.

En primer lloc, s'oposa a la pràctica de la prova IV.- REQUERIMENT en aquesta alçada, per considerar encertada la seva inadmissió en primera instància, atès que no compleix els criteris d'utilitat, pertinença i necessitat de l'article 174 del Codi de procediment civil, i perquè en el judici oral ja es va aportar un certificat emès en data 13 de febrer de 2026 pel mateix Sr. David, relatiu al pressupost elaborat per a la reparació de les humitats, que resolva les qüestions que la part apel·lant pretenia plantejar-li.

En segon lloc, sosté que, malgrat que la part arrendatària es trobi al corrent del pagament de la renda, el Sr. Hubert experimenta un perjudici econòmic pel fet d'haver hagut de recórrer als tribunals per obtenir la resolució del contracte.

En tercer lloc, pel que fa als fets relatius a les zones comunes, a la plaça d'aparcament i a la tinença d'un gos, manifesta el seu desacord parcial amb la fonamentació de la resolució apel·lada i sosté que aquests incompliments, valorats conjuntament amb la resta de fets adduïts, evidencien el comportament negligent i deliberat de la part arrendatària; nega, així mateix, que la tinença del gos fos coneguda des de l'inici de la relació contractual.

En quart lloc, subscriu íntegrament la fonamentació de la sentència apel·lada quant a l'obligació de tolerar les reparacions, i precisa que l'incompliment es va produir a partir del mes de gener de 2025, quan la part arrendatària es va negar a autoritzar la tramesa de les seves dades de contacte a l'empresa ORG000 i va deixar de respondre totes les comunicacions, inclosa la carta formal tramesa per la seva lletrada el mes d'abril de 2025.

En cinquè lloc, al·lega que el dret dels arrendataris a ser informats no constitueix un dret de veto, que la Llei no exigeix el detall exhaustiu dels treballs ni el lliurament del pressupost i que, en tot cas, el certificat del Sr. David acredita que els treballs encomanats permetien sanejar en profunditat les humitats i tenien una durada aproximada d'un mes.

En sisè lloc, addueix que el contracte d'arrendament hauria quedat en tot cas extingit per l'expiració del termini pactat, atès que, per carta certificada de 7 d'abril de 2025, es va comunicar als arrendataris la decisió de no renovar-lo al seu venciment, previst per al dia 18 d'abril de 2026.

7.- Per aute de 15-5-2026 es decidia no admetre la prova proposada per la part apel·lant.

FONAMENTS DE DRET

Primer.- Objecte del recurs.

La present resolució té per objecte resoldre el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal dels Srs. Américo i Vicenta contra la Sentència núm. 000031/2026, dictada en data 4 de març de 2026 per la Secció Civil de la Batllia en el marc del procediment especial d'arrendaments núm. 5000364/2025.

L'objecte del recurs se circumscriu, d'una banda, a la petició de pràctica en aquesta segona instància de la prova IV.- REQUERIMENT, inadmesa en la primera; i, d'altra banda, a determinar si la conducta dels arrendataris davant les obres destinades a la reparació de les humitats de l'habitatge arrendat constitueix un incompliment d'una condició essencial del contracte que en legítimi la resolució, amb el consegüent desnonament i els pronunciaments econòmics i accessoris que se'n deriven.

Queden fora de l'àmbit de revisió, en canvi, les qüestions relatives a la manca d'entitat resolutòria dels fets referits a les zones comunes i a la plaça d'aparcament, així com a la tinença d'un animal de companyia, amb les quals la part apel·lant es mostra expressament conforme, i també el pronunciament desestimatori de la petició de canvi de domicili societari o comercial, que cap de les parts no ha impugnat. La part apel·lada, tot i manifestar el seu desacord parcial amb determinats passatges de la fonamentació de la resolució d'instància, no ha formulat impugnació ni adhesió al recurs, per la qual cosa aquests pronunciaments resten inalterats.

Cal destacar, finalment, que la part apel·lada, a banda d'oposar-se als motius del recurs, addueix en aquesta alçada l'extinció del contracte per expiració del termini pactat, qüestió sobre la qual la Sala es pronunciarà en la mesura que afecti el perímetre del debat.

Segon.- Sobre la petició de pràctica de prova en aquesta alçada.

La part apel·lant sol·licita que es practiqui en segona instància la prova IV.- REQUERIMENT, adreçada al legal representant del negoci ORG000, Sr. Hugo, a fi que certifiqui el motiu del seu encàrrec professional en ocasió de la visita a la unitat immobiliària objecte d'autoes.

Aquesta petició ja va ser rebutjada per aute de 15-5-2026. Amb l'ànim però d'atorgar una resposta la més completa, destacarem, d'una banda, que ja obra en les actuacions el certificat emès en data 13 de febrer de 2026 pel mateix Sr. David, aportat per la part agent en el judici oral, relatiu a l'objecte del seu encàrrec, a l'abast dels treballs pressupostats i a la seva durada aproximada, així com la correspondència electrònica creuada entre les parts. D'altra banda, i sobretot, la qüestió decisiva en aquesta alçada no és el contingut tècnic dels treballs efectivament encomanats per la propietat, sinó la informació que en el seu moment es va facilitar -o es va deixar de facilitar- a la part arrendatària, extrem que resulta amb suficiència de la documental ja incorporada. La prova sol·licitada no supera, doncs, el cànon d'utilitat i necessitat de l'article 174 del Codi de procediment civil, i la seva manca de pràctica no genera cap indefensió a la part que la proposa, com ho palesa el sentit de la present resolució.

Tercer.- L'obligació de tolerar les reparacions i els seus pressupòsits: la necessària determinació del requeriment.

L'article 26.5 de la Llei 15/2022, d'arrendaments de finques urbanes (LAFU), estableix que l'arrendatari està obligat a "*tolerar les reparacions en la finca arrendada*", i li reconeix, com a contrapartida, el dret a la reducció proporcional de la renda quan les reparacions superin els trenta dies i, fins i tot, una facultat resolutòria pròpia quan les obres impedeixin la destinació de la finca durant períodes prolongats. Per la seva banda, l'article 27 de la mateixa Llei disposa que la resolució a instància de l'arrendador només és procedent quan l'incompliment afecta una condició essencial del contracte, previsió que concorda amb la causa resolutòria de l'article 31.3 LAFU.

Ara bé, l'obligació de tolerar les reparacions no opera en el buit. Com tota obligació, requereix que el seu objecte estigui determinat o, si més no, sigui determinable: l'arrendatari només pot tolerar -i, correlativament, només pot incomplir el deure de tolerar- aquelles obres de les quals conegui, almenys a grans trets, la naturalesa i l'abast, la durada previsible i el marc temporal d'execució. Aquesta exigència és una conseqüència directa del mateix règim legal: la reducció proporcional de la renda per obres de durada superior a trenta dies o la facultat resolutòria de l'arrendatari per impediment prolongat de la destinació de la finca, només es poden valorar i exercir si l'arrendatari coneix la durada i l'entitat de la intervenció projectada. Un requeriment de tolerància que ometi tota indicació sobre aquests extrems no posa l'arrendatari en condicions de complir i no activa plenament, per tant, el deure legal la infracció del qual es pretén resolutòria.

Aquesta conclusió s'inscriu, a més, en la bona fe contractual, que -com encertadament recorda la mateixa resolució d'instància- empara el dret de l'arrendatari a ser informat sobre les obres. La Sala comparteix que aquest dret no es transforma en un dret de veto: l'arrendatari no pot supeditar l'accés a la seva conformitat amb el criteri tècnic de l'arrendador, ni exigir-li la justificació econòmica de la intervenció. Però una cosa és el veto i una altra, ben diferent, la petició d'una informació mínima que permeti saber què s'haurà de tolerar, durant quant de temps i amb quina afectació de l'ús de l'habitatge. Denegar o simplement ignorar aquesta petició i, tot seguit, erigir la manca de col·laboració de l'arrendatari en causa de resolució del contracte inverteix l'ordre lògic i jurídic de les coses.

Quart.- Aplicació al cas: el dèficit informatiu dels requeriments adreçats als arrendataris.

De la documental obrant en autes, en bona part no controvertida, resulta el següent:

a) L'existència de les humitats a l'habitatge arrendat i la seva persistència no eren qüestions discutides. Els arrendataris n'havien informat la propietat des de, com a mínim, l'any 2021, i van permetre les visites de comprovació i valoració efectuades pels representants de la propietat i pels pèrits de les companyies asseguradores, entre les quals la de l'expert del dia 20 de gener de 2025 (correus electrònics de 23 de desembre de 2024 i de 27 de gener de 2025).

b) La comunicació que la mandatària de la propietat va adreçar als arrendataris el dia 24 de gener de 2025 (docs. 7 i 8 de la demanda) es limitava a informar-los que finalment, la part arrendadora assumiria el cost de la reparació de les humitats, que l'empresa encarregada seria ORG000, i a demanar-los el consentiment per transmetre-li les seves dades de contacte. No contenia, en canvi, cap indicació sobre la naturalesa i l'abast dels treballs projectats, la seva durada previsible, la data o el període d'inici, ni les condicions en què l'execució afectaria l'ús de l'habitatge, el qual constituïa, a més, el domicili professional d'un dels arrendataris.

c) Els arrendataris van reclamar conèixer quins treballs es farien i quina en seria la durada, sense obtenir resposta. La mateixa part apel·lada admet en el seu escrit d'oposició que va considerar que no estava obligada a facilitar el pressupost elaborat per l'empresa constructora, ni tan sols en el seu vessant descriptiu. Tampoc no consta que cap dels requeriments posteriors -inclosa la carta tramesa per la lletrada de la propietat el mes d'abril de 2025- incorporés la informació reclamada.

d) No és fins al certificat emès pel Sr. Hugo en data 13 de febrer de 2026 -quan el procés ja estava entaulat- i aportat per la part agent en el judici oral, que es concretava que el pressupost acceptat per la propietat tenia per objecte sanear en profunditat les humitats i que la durada aproximada de les obres seria d'un mes, restant encara pendent, fins i tot en aquell moment, la comunicació de la data concreta d'inici.

Del quadre fàctic anterior se'n desprenen dues conclusions. La primera: la informació essencial sobre l'abast i la durada dels treballs existia i es podia facilitar sense cap dificultat, com ho demostra que finalment es traslladés el contingut descriptiu del pressupost, però davant del tribunal i no davant dels arrendataris. La segona: durant tot el període precontenciós, els arrendataris van ignorar què se'ls demanava tolerar exactament, durant quant de temps i en quines condicions.

En aquestes circumstàncies, la conducta dels arrendataris -supeditar la seva col·laboració a l'obtenció d'una informació mínima sobre les obres- no pot ser qualificada de via de fet ni d'exercici d'un pretès dret de veto. És, senzillament, l'exercici del dret a ser informat que la mateixa sentència apel·lada reconeix com a integrant de la bona fe contractual. El deure de tolerar les reparacions no es va arribar a complir plenament perquè el requeriment de la propietat mancava de la determinació mínima del seu objecte, i difícilment es pot imputar a l'arrendatari l'incompliment -i menys encara l'incompliment essencial- d'una obligació el contingut de la qual desconeixia per causa imputable a l'altra part contractual.

No alteren aquesta conclusió els arguments de la part apel·lada. Que els treballs finalment pressupostats fossin de sanejament en profunditat, i no meres actuacions superficials, és una circumstància acreditada ex post que no transforma el que resulta decisiu: la informació de què disposaven els arrendataris en el moment en què se'ls exigia tolerar les obres. Tampoc l'oferta d'assumir el cost de la intervenció i de compensar la renda permet suplir el dèficit informatiu, atès que la compensació o reducció de la renda i l'eventual real·lotjament només es poden articular a partir del coneixement de la durada i de l'entitat de la intervenció. I, pel que fa al silenci que els arrendataris van mantenir a partir del mes de gener de 2025, per bé que no constitueixi un model de col·laboració contractual, cal tenir present que la seva posició ja havia quedat fixada -demanaven saber quins treballs s'executarien i durant quant de temps- i que cap de les comunicacions ulteriors no va suplir la mancança que la motivava; qui tenia a l'abast desbloquejar la situació amb un simple acte informatiu era la propietat.

Finalment, la valoració conjunta que la part apel·lada propugna dels restants incompliments al·legats (zones comunes, plaça d'aparcament i tinença d'un gos) no pot conduir a un resultat diferent. Aquells fets van ser qualificats per la resolució d'instància d'accessoris o corregibles, en pronunciaments que han esdevingut fermes, i la seva consideració acumulada no pot transformar en essencial un incompliment que no ho és, ni suplir el pressupòsit -un requeriment adequadament determinat- de què manca la causa resolutòria principal.

A tot això s'hi afegeix una consideració que reforça el judici de proporcionalitat. El contracte, l'extinció del qual es pretén, té per objecte l'habitatge habitual dels arrendataris, de manera que la seva resolució i el consegüent desnonament no incideixen sobre un interès patrimonial qualsevol, sinó sobre el bé a través del qual es fa efectiu el dret de tota persona a gaudir d'un habitatge digne, que proclama l'article 33 de la Constitució. Aquesta dimensió constitucional, per bé que no converteixi l'arrendatari en immune davant dels seus propis incompliments, sí que imposa una interpretació restrictiva de les causes resolutòries i un cànon de proporcionalitat especialment exigent: la privació de l'habitatge només pot ser la resposta a incompliments veritablement essencials, greus i clarament imputables a l'arrendatari. En el present cas, en què la conducta reprotxada consisteix a haver condicionat la col·laboració a l'obtenció d'una informació mínima que la propietat no va facilitar mai en fase prejudicial, la resolució del contracte d'arrendament -que assegura, en definitiva, el dret a l'habitatge dels arrendataris- esdevé una solució desmesurada, mancada de tota proporció entre el comportament imputat i la conseqüència que s'hi associa.

En conseqüència, la conducta dels arrendataris no integra l'incompliment d'una condició essencial del contracte en els termes dels articles 27 i 31.3 LAFU. La resolució del contracte, remei excepcional en els contractes de tracte successiu, constitueix en aquest cas una reacció desproporcionada, quan la part arrendadora tenia al seu abast una via tan elemental com facilitar la informació reclamada o, si ho estimava oportú, instar el que correspongués per fer efectiu el seu deure de conservació. El motiu ha de ser estimat.

Cinquè.- Conseqüències de l'estimació del recurs.

L'estimació del motiu examinat comporta la revocació de la sentència apel·lada, atès que tots els pronunciaments condemnatoris de la seva part decisòria -la declaració de resolució del contracte, la condemna al retorn de la possessió amb retirada de l'estufa de pellets, la indemnització per ocupació indeguda, les despeses de subministraments, els interessos, els danys i desperfectes i les costes- deriven de l'apreciació d'un incompliment essencial que aquesta Sala no comparteix, i el pronunciament informatiu relatiu al saig resta

sense objecte. Com sigui que les restants causes de resolució invocades a la demanda ja van ser desestimades per la resolució d'instància mitjançant pronunciaments que no han estat impugnats, escau desestimar íntegrament la demanda.

Sisè.- Sobre l'al·legada extinció del contracte per expiració del termini.

L'al·legació de la part apel·lada segons la qual el contracte hauria quedat en tot cas extingit per l'expiració del termini pactat -arran de la comunicació de no-renovació tramesa per carta certificada de 7 d'abril de 2025, amb venciment previst per al dia 18 d'abril de 2026- introdueix una qüestió aliena a l'objecte del procés, delimitat per la demanda, que es fonamentava exclusivament en pretesos incompliments contractuals. No escau, doncs, examinar-la per primera vegada en aquesta alçada, sens perjudici de les accions que puguin assistir les parts en relació amb la vigència o l'extinció del contracte per aquesta altra causa.

Setè.- Costes processals.

De conformitat amb l'article 350 del Codi de procediment civil, la desestimació íntegra de la demanda comporta la imposició a la part agent de les costes causades en primera instància. Quant a les costes d'aquesta alçada, l'estimació del recurs determina que no se'n faci especial pronunciament (art. 354.2 del CPC).

En atenció a tot el que s'ha exposat, el Tribunal Superior de Justícia, Sala Civil,

DECIDEIX

PRIMER.- Estimar el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal dels Srs. Amèrico i Vicenta contra la Sentència núm. 000031/2026, dictada en data 4 de març de 2026 per la Secció Civil de la Batllia en el procediment d'arrendaments núm. 5000364/2025, i, en conseqüència, revocar la resolució apel·lada.

SEGON.- Desestimar íntegrament la demanda formulada per la representació processal del Sr. Hubert contra els Srs. Amèrico i Vicenta, desestimant-se totes les pretensions que s'exercitaven al seu respecte.

TERCER.- Imposar a la part agent les costes causades en primera instància.

QUART.- No fer especial pronunciament sobre les costes causades en aquesta alçada.

Aquesta sentència és ferma i executiva.

Així, per aquesta nostra sentència, definitivament jutjant, ho manem i signem.