

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, 18 de desembre 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.- En data 25 d'octubre del 2004 la representació processal del Sr. Josep P.C. va formular demanda de judici civil de resolució de contracte, desnonament i reclamació de quantitat contra la Sra. Elena S.F. argumentant que, després de successives renovacions, el contracte d'arrendament del local situat a l'Avda. Enclar número 34 baixos de Santa Coloma, Parròquia d'Andorra la Vella, celebrat entre les parts del present procediment el dia 30 de setembre del 1989 finalitzava el dia 30 de setembre del 2004. Per aquesta raó, sol·licitava que es declarés resolt l'esmentat contracte, que es donés lloc al desnonament de la demandada, condemnant-la a deixar lliure, vacu i expedit el citat local, a pagar la suma que quedés acreditada en execució de sentència en concepte dels arrendaments impagats i dels desperfectes acreditats en la cosa arrendada, més els interessos legals des de la contesta a la demanda, més les costes judicials.

II.- La representació processal de la Sra. Elena S. va contestar a la demanda sol·licitant la seva desestimació, manifestant que el contracte d'arrendament

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

que vinculava a les parts sols finalitzava el 30 de setembre del 2005 i que, en tot cas, calia entendre'l tàcitament reconduït pel fet que l'arrendador seguia cobrant cada mes el lloguer de l'esmentat local. D'altra banda, argumentava que no devia cap quantitat a l'adversa i que no havia ocasionat cap mena de desperfecte a la finca arrendada.

III.- El dia 7 de setembre del 2006 l'Hble. Batlle va dictar Sentència desestimant la demanda i absolutent a la demandada de les pretensions de l'adversa.

IV.- En data 27 de setembre del 2006 la representació processal del Sr. Josep P.C. formula recurs d'apel·lació contra la Sentència d'instància i, pels arguments continguts en les seves conclusions, demana la seva revocació, l'estimació de les peticions de la demanda i que es declarin vulnerats els apartats 3,4,5,6 i 7 de la Disposició segona de la LAFU.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI.

FONAMENTS DE DRET

I.- El recurrent argumenta com a primer motiu del seu recurs que el contracte d'arrendament celebrat entre les parts no tenia per objecte solament el local, sinó també el negoci que hi era establert, de tal manera que la demandada podia iniciar l'activitat comercial de restauració de manera immediata sols pendent de les formalitats administratives. Per aquesta raó, entén que és d'aplicació l'article 57.1 de la LAFU en relació al 17.1 de la mateixa Llei i que les tàcites reconduccions ho eren per un termini de cinc i no de dos anys, com entén la Sentència d'instància, de tal manera que el contracte ha acabat la seva vigència i cal acordar la seva resolució i el desnonament de la demandada.

Ha quedat acreditat a les actuacions que el dia 30 de setembre de 1989 els litigants van signar un contracte que anomenaven de traspàs del fons comercial d'un local situat als baixos del número 40 de l'avinguda Enclar d'Andorra la Vella, i que la cessió comprenia mobiliari,

instal·lacions i pertinences de l'esmentat local. Al citat contracte es fixava un preu de set milions de pessetes per la cessió del fons comercial, mobiliari i estris i un preu per l'arrendament del local de 150.000 ptes. Mensuals. Es pactava també que el contracte tindria una durada de cinc anys, acordant que finalitzat aquest primer termini, es prorrogaria per un nou període de cinc anys més. No obstant, en finalitzar aquesta pròrroga el dia 30 de setembre del 1999 no es va resoldre el contracte, sinó que es va anar prorrogant tàcitament, entenent el demandant que es va fer per períodes de cinc anys i la demandada de dos, d'acord amb el que estableix l'article 54.4 de la LAFU pels locals de negoci. Per aquesta raó, segons el recurrent l'arrendament finalitzava el 30 de setembre del 2004 i per tant estava plenament dins de termini el requeriment fet a l'arrendatària el dia 2 de gener del 1994 per tal que en aquesta data donés per resolt el contracte que vinculava a les parts, mentre que segons la demandada el contracte no finalitzava fins el dia 30 de setembre del 2005 i per tant el requeriment era extemporani, criteri que comparteix la Sentència recorreguda.

II.- Per tal de determinar quin era l'objecte del contracte signat per les parts cal posar de relleu que al mateix es manifesta clarament que el que es traspassa és no sols el local, sinó també el negoci, raó per la qual es podria pensar que no és d'aplicació l'article 54.4 LAFU, sinó el 57.1 de la mateixa llei i que, per aquesta raó, caldria aplicar l'article 17.1 com defensa el recurrent. Aquesta interpretació es veuria recolzada pel fet que la demandada va pagar un preu considerable, independent del pactat pel lloguer, pel mobiliari, per les instal·lacions i per la clientela del negoci de pizzeria, ja que el que ella pensava explotar era de cafeteria croissanteria que no diferia sensiblement de l'anterior.

No obstant, l'objecte del contracte depèn de la voluntat de les parts amb independència del nom que se'ls hi doni i per tal d'esbrinar aquesta voluntat és rellevant la seva actuació anterior, coetània i posterior a la seva celebració. En aquest sentit, cal destacar que el recurrent sols afirma que ens trobem davant d'un arrendament de negoci al seu recurs, mentre que al llarg de tot el procediment defensa que es tracta d'arrendament

d'un local per a negoci. Així ho manifesta al primer fet de la seva demanda (foli 1), al cinquè paràgraf de la carta de 2 de gener del 2004 (foli 12) i a la de 3 d'octubre del mateix any (foli 14), al respondre a la primera pregunta de la confessió en judici (foli 84 en relació a la 74) i fins i tot a les seves conclusions complementàries, a on afirma que: "la Sra. S. va pagar 7.000.000 de pessetes pel mobiliari i la maquinària existent al local avui objecte de desnonament....", que "... el negoci que explota la Sra. S. està al seu nom i no al nom del Sr. P. motiu afegit pel quin no es pot parlar d'arrendament de negoci ... ella mateixa parla d'arrendament de local i no pas d'arrendament de negoci" i que el local es va destinar a croissanteria i cafeteria "... extrem aquest que serveix per certificar que no ens trobem davant d'un arrendament de negoci, sinó de local, ja que la Sra. S. mai va explotar una pizzeria".

El mateix criteri defensa la demandada que sempre afirma que es tracta del lloguer d'un local per a negoci. D'altra banda, la Sra. S. va portar a terme obres importants al local, sense aprofitar el mobiliari existent i renovant moltes de les instal·lacions amb les què aquest comptava i no el va inaugurar com cafeteria croissanteria fins al cap de sis mesos d'haver-lo llogat, destinant-lo a una finalitat diferent, si bé similar a la preexistent. Cal destacar igualment que la pizzeria que havia existit al local ja no funcionava des de feia un any quan es va inaugurar l'establiment de croissanteria cafeteria, ja que es va donar de baixa el 25 d'abril del 1989 (foli 225). Per aquestes raons, no es pot dir que la demandada va adquirir una unitat patrimonial amb vida pròpia susceptible de ser explotada immediatament i únicament pendent de les formalitats administratives, ja que és evident que el que volia era instal·lar-hi un negoci nou i que difícilment podia aprofitar-se de la clientela de l'anterior, ni de la majoria de les seves instal·lacions.

Per aquestes raons, entenem que el recurrent no pot anar ara contra els seus propis actes, ni contra la veritable voluntat de les parts al contractar i en el mateix sentit que la Sentència recorreguda cal entendre que els litigants van pactar l'arrendament d'un local destinat a negoci i van pagar un preu afegit al lloguer

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

del local, ja que compraven determinades instal·lacions que es trobaven dins el mateix.

III.- D'altra banda, al contracte signat entre les parts es va pactar una pròrroga de l'arrendament de cinc anys que finalitzava el 30 de setembre del 1999, sense que es fes referència a cap altre pròrroga ni termini, però arribat el termini pactat l'arrendatària va continuar posseint i explotant el local amb la aquiescència tàcita de l'arrendador, motiu per el qual cal considerar que aquest es renovar per tàcita reconducció, ja que com posa de relleu la Sentència d'aquesta Sala de 2 de març del 1994 d'acord amb les Institucions 3,24,5 i el Digest 19,2,25,3 *Qui impleto tempore conductionis remansis in conductione, reconduxisse videtur*.

Com destaca la Sentència d'aquesta Sala de 13 de juliol del 1995 la tàcita reconducció suposa un nou contracte amb idèntic contingut que l'anterior, excepte pel que fa a la seva durada, ja que té efectes novatoris, d'acord amb el que disposen el Digest 19,2,13,11 i el Codi 4,65,10, i, per tant, el contracte queda sotmès a la llei vigent en el moment en què la tàcita reconducció es produeix. D'altra banda, d'acord amb el Digest 19,2,13,11 quan hi ha tàcita reconducció s'exclou que la durada sigui la mateixa pactada al contracte extingit i les Sentències del TSJCF de 6 de juny del 1989 i la d'aquesta Sala de 27 d'octubre del 1994 consideren que llavors la durada és indeterminada i l'arrendador pot posar fi al contracte en qualsevol moment a condició que ho comuniqui amb una antelació suficient amb independència del termini fixat al contracte primitiu.

No obstant, atès que la tàcita reconducció suposa l'existència d'un nou contracte aquest s'ha de regir per la llei vigent en el moment en què es produeix i, per tant, com en el moment de finalitzar la darrera pròrroga, el 30 de setembre del 1999, ja havia entrat en vigor de la LAFU el 29 de juliol del 1999 cal aplicar els preceptes de la citada Llei i per tant l'article 17.1 de la mateixa, que disposa que la tàcita reconducció ho és per un període igual al pactat pel pagament de la renda, o sigui que en aquest cas per un mes, a menys que la Llei o les parts no estableixin un altre cosa.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

En el cas present no es pot entendre que les parts pactessin ni expressa ni tàcitament que l'eventual manteniment de la possessió del local per part de l'arrendatària comportaria una pròrroga pel mateix termini que la pactada en el mateix, raó per la qual l'aplicació de l'article 17.1 LAFU no suposa que el contracte tàcitament reconduït es subjectés al termini de cinc anys. Malgrat això, la LAFU sí que estableix una durada determinada en el cas de tàcita reconducció del contracte d'arrendament de local de negoci, ja que l'article 54.4 d'aquesta Llei disposa que en aquest supòsit la tàcita reconducció s'entendrà feta per un termini de dos anys. Per aquesta raó entenem que el contracte que vinculava a les parts en aquest litigi no havia acabat la seva vigència quan es va presentar la demanda el 25 d'octubre del 2004 i, per tant, no es pot declarar resolt, ni és procedent el desnonament sol·licitat.

IV.- Al·lega en tercer lloc el recurrent que la demandada va realitzar obres sense autorització del recurrent i que va ocasionar danys al local que demana que siguin avaluats en execució de Sentència i que es paguin els interessos legals de l'import que resulti des de la contesta a la demanda. No obstant, en aquest procediment el que es demanava era la resolució del contracte per finalització del termini i per tant no és procedent el desnonament per un altre causa. D'altra banda, no s'ha demostrat que aquestes obres no fossin consentides pel propietari, ja que les que es relacionen a les actuacions van ser efectuades els anys 1989 - 1990 (folis 138 a 200), és a dir abans d'inaugurar el local, i d'acord amb uns plànols que s'adjunten i aquestes obres eren permeses d'acord amb el pacte setè del contracte d'arrendament que les autoritza, tenint en compte a més que el recurrent les ha consentit durant quinze anys sense protesta. Tampoc hi ha cap demostració a les actuacions en el sentit que la demandada hagi causat danys al local sinó més aviat l'ha millorat.

Pel que fa a la manca de pagament de rendes que tampoc s'al·lega com causa pel desnonament, el que s'ha provat a les actuacions és que la demandada ha pagat l'import dels lloguers que l'actora afirmava que devia, raó per la qual tampoc es pot estimar aquesta petició.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

V.- Pel que fa a la vulneració dels apartats 3,4,5,6 i 7 de la Disposició segona de la LAFU, que segons el recurrent ocasiona la violació de l'article 10 de la Constitució, aquest argumenta que no s'han complert els terminis processals i el dret a una durada raonable del litigi. No obstant, contestada la demanda el dia 9 de desembre del 2004, l'Hble. Batlle cita a les parts pel judici de proves el 13 de gener del 2005 i són les mateixes parts les que onze vegades fins el 9 de juny del mateix any (folis 45 a 55) demanen aplaçament i quan finalment se les cita pel dia 1 de desembre per tal de celebrar l'esmentat judici compareixen sense protesta. En el mateix sentit, el dia 16 de febrer del 2006 les parts demanen un altre vegada aplaçament per elaborar les conclusions (foli 111) i el 16 de març del mateix any el tornen a demanar (foli 112). Per aquesta raó, entenem que si el judici es va demorar més del raonable va ser també per culpa del recurrent i ara no es pot acceptar que precisament ell es queixi d'un retard al qual ha contribuït substancialment.

D'altra banda, el recurrent es queixa igualment de que l'Hble. Batlle hagi demanat repetides vegades l'aportació de proves a la part contrària per millor proveir, però cal tenir en compte que aquesta és una facultat que li atorga la llei (disposició addicional segona apartat cinc in fine de la LAFU) i en tot cas no es pot entendre que aquest fet hagi causat cap mena de desprotecció al recurrent, ja que en tot cas el que ha permès és desvirtuar allò que aquest afirmava amb evident mala fe i sense provar-ho.

Pel que fa a la denegació de la prova ocular, el recurrent no va formular l'oportuna protesta en aquell moment, ni ha reiterat la seva sol·licitud en aquesta alçada, raó per la què tampoc ara pot defensar la seva improcedència.

VI.- En desestimar-se el recurs procedeix imposar les costes del mateix al recurrent de conformitat amb el que disposa el Codi 7,51,5.

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas,

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

La Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia
d'Andorra,

DECIDEIX

DESESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació del Sr. Josep P. C. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 7 de setembre del 2006 que CONFIRMEM íntegrament, imposant les costes d'aquesta alçada a la part recurrent.

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.-