

SENTÈNCIA de 22 de gener de 2004

**Contracte d'arrendament de finques urbanes: requisits del preavís per tal d'impedir la pròrroga del contracte.-
Procediment de la Llei d'arrendament de finques urbanes: finalitats.- Indefensió.- Costes: criteris per a la seva imposició**

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. Antoni BRUGUERA MANTÉ i M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- La representació processal del Sr. Andreu A.P. va interposar demanda, de data 11-6-2003, contra l'Honorable Comú d'Andorra la Vella, segons la qual sol·licitava que es decretés la resolució del contracte d'arrendament de data 7-4-1998, relatiu al terreny "La Prada" i que l'esmentat terreny es deixés lliure, expedit i en bon estat, a disposició de la part arrendadora, a la vegada que demanava també que es condemnés a la part defenent a l'abonament de la quantitat de 2.351,44 € mensuals des del primer de maig i fins al retorn efectiu de la possessió, amb els interessos legals des de la data de la contesta a la demanda i amb imposició de les costes processals.

La part defenent va oposar-se a la demanda, en data 15-7-2003, i va demanar, pels motius continguts en el seu escrit, la desestimació de la demanda i la imposició a la part agent de les costes processals.

II.- L'Honorable Batlle, constituïda en Tribunal unipersonal, va dictar sentència, de data 7-10-2003, essent la seva part dispositiva la que segueix: "DECIDEIX **Primer**.- Que estimant la demanda interposada per la part agent, ha de declarar i declara resolt el contracte d'arrendament conclòs el dia 7 d'abril de 1998 entre l'Hble. Comú d'Andorra la Vella i el Sr. Andreu A.P. i relatiu a la parcel·la "La Prada" de Santa coloma d'una superfície de 1.691,22 m2, pronunciant el desnonament i condemnant a la part defenent a deixar el terreny referit lliure, expedit i en bon estat;

Segon.- Que ha de condemnar i condemna a l'Hble. Comú d'Andorra la Vella al pagament de la quantitat de 2.351,44.- Euros mensuals, a partir del primer de maig de 2003 i fins el retorn efectiu de la possessió dels llocs, en concepte d'indemnització per ocupació indeguda, amb els interessos legals a partir de la data de la contesta a la demanda, més les costes judicials causades, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador".

III.- Contra l'esmentada sentència, la part defenent va formular recurs d'apel·lació i, en data 24-10-2003, va presentar llur escrit on manifestava quins eren ,a la seu parer, els motius que justificaven la revocació de la sentència. Per el contrari, la part apel·lada en data 21-11-2003 va presentar escrit d'oposició al recurs d'apel·lació, en virtut del qual demanava que es procedís a la desestimació del recurs i a la confirmació de la sentència d'instància, amb imposició a la part recurrent de les costes processals.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY.

FONAMENTS DE DRET

I.- El recurs d'apel·lació formulat per la representació processal del Comú d'Andorra la Vella es fonamenta en diferents extrems, que mereixen una anàlisi individualitzada i algunes d'ells amb caire previ als altres. Així, sens perjudici d'analitzar amb posterioritat el que es refereix al fons de l'afer litigiós, la part recurrent considera, en primer terme, que s'ha produït indefensió pel fet que la Batlle no va donar lloc a la pràctica de les proves proposades com a documental pública i confessió en judici. En segon terme, addueix de nou una situació d'indefensió perquè entén que el Tribunal havia d'haver valorat les al·legacions efectuades en l'escrit de conclusions per l'avui recurrent, atès que es va constatar en l'escrit de conclusions que es va resoldre una relació arrendatícia diversa a la que existeix entre l'agent i el Comú i amb un objecte diferent. I, en tercer terme, manifesta que la Corporació pública ha estat víctima d'un judici sumaríssim i expeditiu que ha vulnerat les seves garanties a un procés degut.

Quant a aquests aspectes, que han de ser analitzats amb caràcter previ, s'escau assenyalar el que segueix. Pel que fa a la indefensió derivada de la pretesa denegació e la pràctica de les proves documental pública i confessió en judici, convé indicar que aquesta Sala ha de

convenir amb el jutjador d'instància en que les esmentades proves esdevenen innecessàries per a la resolució del litigi sobre desnonament, tota vegada que la Llei d'arrendaments de finques urbanes, de 30 de juny de 1999, no exigeix que el propietari hagi de justificar la no renovació del contracte transcorreguts els cinc anys de durada del mateix, sinó que efectuat el preavís amb tres mesos d'antelació on es manifesti la decisió de no perllongar la relació locativa, resulten irrellevants els motius que l'arrendador pugui tenir per a no continuar amb aquest. Aleshores, la prova de confessió en judici i les posicions que s'acompanyaven versen sobre extrems que ja es troben acreditats per prova documental, com ho és la data de signatura del contracte d'arrendament, o són impertinents, com les qüestions referents als motius per renovar o no la relació d'arrendament i el destí que vulgui atribuir a la finca de la seva propietat. Així mateix, la prova documental pública relativa a la certificació de l'Honorable Comú sobre l'afectació dels béns objecte d'arrendament és innecessària pel que ja s'ha dit, a més que es tracta d'una prova que podia fàcilment haver aportat la defenent com a documental, sense que s'escaigui la seva aportació per certificació, derivada de l'expedició d'un ofici.

I encara més, malgrat que la part defenent ha formulat el seu criteri contrari a la denegació de les proves sol·licitades, de forma que, defugint valoracions formals, es pugui entendre que ha protestat envers la denegació de les esmentades proves en el seu escrit de conclusions, no sol·licita d'aquesta Sala del Tribunal Superior que es procedeixi a la pràctica de prova en segona instància, com així ho estableix l'article 73 de la Llei Transitòria de procediments judicials, quan s'entengui pel recurrent que la prova ha estat indegudament denegada, però sí que considera que aquesta actuació li genera indefensió. Al respecte s'ha de dir que no existeix cap mena d'indefensió: primer, perquè la limitació o eradicació dels mecanismes de defensa ha de ser objecte d'atenció acurada per l'òrgan judicial sempre que no sigui imputable a la part que l'al·lega i, en aquest cas, la part recurrent podia haver demanat en aquesta segona instància la pràctica de la prova denegada; ço que no ha fet, sinó que es limita a posar en relleu que la denegació en primera instància li genera indefensió. I, dos, perquè aquesta Sala coincideix, com ja s'ha exposat, amb el criteri de l'Honorable Batlle que les proves proposades eren innecessàries per a la resolució d'aquest litigi, sense que la seva admissió en un altre procés tingui efectes determinants per la resolució que en aquest litigi s'hagi d'adoptar. Per consegüent, s'ha de refusar la primera de les al·legacions encaminades a la denúncia d'una pretesa indefensió.

II.- En segon terme, manifesta també la part apel·lant que li ocasiona indefensió el fet que no hagin estat objecte d'examen les al·legacions que efectua en el seu escrit de conclusions. En aquest sentit, s'ha d'afirmar que tampoc pot prosperar aquest motiu o greuge contra la sentència. En efecte, la part agent en el seu escrit de demanda, en concret en el fet tercer, va adduir que en la carta que es va trametre per conducte notarial, en la qual es contenia el preavis a l'arrendatària, existia un error en els metres quadrats de la parcel·la objecte d'arrendament, tota vegada que s'indicaven en la carta 1.590 i són realment 1.691,22 m². Si ara s'analitza la contesta a la demanda (folis 31 a 35) es pot constatar com cap al·legació s'efectua en relació a un possible error obstatiu quant a la relació arrendatícia que es tracta de resoldre, que es justificaria segons l'apel·lant en que l'objecte i les parts de la relació locativa serien diverses. I només quan es presenta l'escrit de conclusions, en data 30-9-2003, s'introdueix un fet nou, consistent en adduir que l'arrendador ha procedit a efectuar el preavis respecte d'una altra relació d'arrendament i que, per tant, s'ha de rebutjar íntegrament la demanda. La sentència en el Considerant III no examina aquesta pretensió i ho fonamenta en el fet que no s'han formulat en el moment oportú. I aquest argument s'ha de mantenir. En efecte, la part defenent podia en el moment d'oposar-se a la demanda posar en relleu els fets extintius, impositius o excloents que considerés que podien obstaculitzar el triomf de la demanda de la part agent. Però el que no és processalment correcte és introduir qüestions noves en el debat a través de l'escrit de conclusions, atès que en aquest moment la part agent no pot defensar-se en relació a les mateixes ni proposar cap mena de prova al respecte. Per consegüent, no existeix cap mena d'indefensió ocasionada a la part defenent, tota vegada que és ella mateixa la que introdueix fets nous en el debat quan li ha preclòs aquesta possibilitat processal i sí que s'ha de ressenyar que, precisament, si l'Honorable Batlle hagués examinat aquestes pretensions hauria infringit l'article 10 de la Constitució, perquè hauria limitat les possibilitats de defensa de la part agent en relació a aquesta pretensió nova de l'error en la relació arrendatícia. S'escau, per consegüent, refusar també aquest greuge o motiu d'apel·lació, emparat en una pretesa indefensió.

I, en tercer terme, quant a l'al·legació de l'apel·lant que s'ha tramitat un judici sumaríssim i expeditiu a favor de la part agent, s'ha de evidenciar que la tramitació del procediment sumari que es preveu pel desnonament a la Llei d'arrendaments de finques urbanes de

30 de juny de 1999 ha estat correcta, i que, com ja s'ha asseverat, aquesta Sala entén adequada la denegació de la pràctica de les proves documental pública i confessió de l'agent, sense que analitzada la tramitació de l'esmentat procediment resulti el tracte privilegiat que el recurrent considera que se li ha reportat a la part agent. I encara més, es queixa la part recurrent de la celeritat amb la qual s'ha ventilat el present litigi i al respecte aquesta Sala ha de manifestar que si la tramitació del procediment s'adequa a les previsions legals i amb igualtat de possibilitats de defensa, d'audiència i contradicció (cfr. art. 10 CA), la rapidesa tant en els tràmits processals com en dictar sentència permet no solament complir les previsions de la norma legal, que cerca un procediment àgil per a solventar els litigis relatius als desnonaments, sinó que a més enforteix la confiança del justiciable en els òrgans judicials i en la justícia, com a institució que li permet gaudir del seu auxili i obtenir una resposta fonamentada a les seves pretensions, quan aquestes són desconegudes per l'altra part o un tercer. Per consegüent, s'ha de refusar també aquest greuge o motiu d'apel·lació.

III.- Desestimats els anteriors motius d'apel·lació, resten dos més per examinar. El primer consisteix en la impugnació que la part recurrent efectua del Considerant II de la sentència. La part apel·lant manifesta que la data de signatura del contracte és el dia 7 d'abril de 1998 i no el dia 1 de maig i que, per tant, el preavís finalitza el 7 d'abril i com que s'ha fet tardanament això significa prorrogar el contracte un any més. Aquest argument no pot reeixir pels motius següents. En primer lloc, la sentència no desconeix que el contracte es va signar el dia 7 d'abril de 1998, sinó que afirma, i aquesta Sala ho comparteix, que segons el pacte primer del contracte de 7-4-1998, la durada de la relació arrendatícia s'inicia el dia 1 de maig de 1998 i finalitza transcorreguts cinc anys, com a més explícitament es diu en l'esmentat pacte primer. Aleshores, si la relació locativa no finalitza fins el dia 1-5-2003, el preavís ha d'arribar amb tres mesos d'anterioritat a la fi de la relació d'arrendament i en el present litigi el preavís es va dur a terme en data 31-1-2003, per la qual cosa s'ha d'entendre adequadament manifestada la voluntat de la part arrendadora relativa a la no renovació de la relació d'arrendament.

I el segon dels greuges es destina a impugnar la imposició de les costes processals perquè entén l'apel·lant que no esdevé aplicable la Constitució de l'emperador Zenó i així sosté que existeixen consideracions de caire particular que motiven la no imposició, a més que la impugnació de la sentència d'instància farà la part agent

creditora de les costes processals i, subsidiàriament, demana que no s'efectuï imposició de les costes processals de la instància.

Aquest motiu també s'ha de desestimar perquè els motius d'impugnació de la sentència d'instància no han reeixit i s'ha d'afegir que la sentència d'instància refusa tots els motius d'oposició que la part defenent va exposar en el seu escrit de contesta a la demanda. Si a aquestes consideracions evidenciem que no existeix cap circumstància particular que mitigui en aquest cas el venciment total de la part defenent, s'ha de concloure necessàriament amb la sentència d'instància amb la imposició de les costes processals a la part defenent, d'acord amb la previsió del Codi 7,5,1,5.

IV.- El rebuig del recurs d'apel·lació justifica la imposició a la part recurrent de les costes processals d'aquesta segona instància.

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

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

DECIDEIX

DESESTIMEM el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de l'Honorable Comú d'Andorra la Vella contra la sentència ,de data 7-10-2003, dictada en les actuacions núm. B-0925-2/03, de les que deriva aquest Rotlle d'apel·lació i confirmem íntegrament la seva part dispositiva. S'escau imposar a la part recurrent les costes processals d'aquesta segona instància.

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.-