

SENTÈNCIA de 4 de març de 2004

Contracte d'arrendament de finques urbanes: voluntat de l'arrendador contrària a la reconducció tàcita del contracte.- Obligació de l'arrendatari de pagar els desperfectes no acreditats: no es pot fixar en el període d'execució de sentència.- Drets de l'arrendador per ocupació de la finca objecte del contracte després de la seva extinció: determinació del seu import

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.- En els autes del judici civil núm. B-1287-1/02, tramitats pel procediment establert a la Disposició Addicional segona de la llei d'arrendaments de finques urbanes de 30 de juny de 1999, el 21 de juliol de 2003 l'Hble. Batlle, actuant en Tribunal Unipersonal, va dictar la seva Sentència en la qual va decidir:

"Que estimant en part la demanda formulada pel Sr. Josep V.M. contra els consorts Srs. Francesc J.G. i Blondina R.A., ha de declarar i declara resolt el contracte d'arrendament de data 1er. de maig de 1975 modificat en data 1r. D'octubre de 1995, sobre els locals on es troba ubicat l'HOTEL RESIDÈNCIA MOLA PARC, amb efectes a comptar des del dia 1 d'octubre del 2002, i ha de condemnar i condemna els demandats a:

Primer.- Deixar lliures, vàcues i expedites, i a disposició de l'agent les coses arrendades, baix apercebiment de llançament si no les desocupen voluntàriament.

Segon.- Pagar, en concepte d'indemnització per ocupació indeguda la quantitat de 4.170,-Euros mensuals, a comptar des del dia 1 d'octubre del 2002 i fins el dia de l'efectiu retorn de la possessió dels locals a l'agent, tot segons el dit en el III.- CONSIDERANT.

Tercer.- Pagar, si s'escau, les despeses de reparació dels desperfectes que es constatin en el moment del retorn de la possessió de les coses arrendades a l'agent, tot segons el dit en el IV.- CONSIDERANT.

Quart.- Desestimant la resta de les pretensions de l'agent.

Cinquè.- *I sense fer especial condemna en costes judicials.*"

II.- Disconformes les dues parts amb les decisions anteriors van interposar sengles recursos d'apel·lació els quals han estat substanciats d'acord amb la llei.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Antoni BRUGUERA MANTÉ.

FONAMENTS DE DRET

I.- Les profusses al·legacions de les parts no poden fer perdre de vista el fet essencial que amb anterioritat al litigi actual les mateixes parts en van seguir un altre en el qual el Sr. Josep V.M. demanava, com en el present, l'extinció del contracte d'arrendament de l'hotel-residència MOLA PARC del qual en són arrendataris els Srs. Francesc J.G. - Blondina R.A. per l'arribada de termini, i que en l'anterior litigi ja van ser resoltes moltes de les qüestions que ara es tornen a plantejar referents als contractes de 1975 i 1995 i, de manera especial, al seu termini de duració i a la tàcita reconducció. El litigi esmentat va finalitzar amb la Sentència de la Batllia de 24 de setembre de 2001 acceptada per les dues parts, i per tant ferma, la qual va desestimar la demanda del Sr. Josep V.M. amb la base del seu IV CONSIDERANT en el qual, després d'examinar els contractes i l'actuació i les manifestacions de les parts, aquella Sentència va concloure: **"Que per raó de tot l'exposat s'ha de concloure la possibilitat de tàcita reconducció del contracte de lloguer de l'hotel-residència Mola Parc havent-se'n de concloure tanmateix la vigència en no haver l'arrendador denunciat dit contracte en els terminis previstos i expressament pactats entre les parts, quedant així el repetit contracte prorrogat per una durada de dos anys i doncs vigent fins el 30 de setembre de 2002 segons l'establert per l'art. 54,4 de la Llei del 30 de juny de 1999 ja citada, aplicable en defecte de disposició contrària de les parts; i essent dit contracte vigent, procedirà doncs desestimar la pretensió de l'agent en quant a la declaració del contracte per arribada de termini"**.

II.- En haver-ho declarat així aquella Sentència, haurem de partir ara d'aquelles premisses per determinar si s'ha extingit per expiració del termini aquest contracte al qual se li ha d'aplicar la Llei d'arrendaments de finques urbanes de 30 de juny de 1999 i, en concret, els seus articles 54-4 i 27-9 d'acord amb el que determina la seva Disposició transitòria primera (en haver-se renovat el

contracte per tàcita reconducció amb posterioritat a la vigència de la Llei esmentada).

III.- La voluntat de l'arrendador de donar per acabat tal contracte va ser manifestada als arrendataris en el requeriment que els hi va dirigir amb la data de 18 de desembre de 1999 i que ells van rebre el 21 de febrer següent; l'arrendador els hi va repetir la seva voluntat indubtable el 12 de desembre de 2000 amb la presentació i seguiment del litigi de desnonament anterior en què va recaure la sentència susdita; i encara els hi va reiterar per conducte notarial el dia 1 d'octubre de 2001 que era el primer dia hàbil següent al divendres 28 de setembre de 2001 en què la Batllia havia notificat aquella Sentència.

En haver presentat el Sr. Josep V.M. l'actual demanda de desnonament el dia 10 d'octubre de 2002, va complir folgadoament no sols el termini del preavis de 6 mesos que exigeix l'art. 54.4 de la Llei d'arrendaments, sinó també el de l'any del pacte 9è del contracte de 1975 (qualsevol que en fos la interpretació).

Ja hem vist que la Sentència ferma de la Batllia de 24 de setembre de 2001 havia basat la seva decisió en el fet d'haver considerat que la durada per tàcita reconducció del contracte d'autes **acabava el 30 de setembre de 2002**. Presentada la demanda actual per expiració del termini el 10 d'octubre de 2002, és palesa l'extinció de tal termini i escaient la declaració de resolució del contracte decretada per la Sentència apel·lada la qual cal confirmar pel que fa a aquesta declaració i també quant les condemes dels extrems Primer i Segon de la seva decisió; però no la de l'extrem Tercer, ja que, com ha declarat aquesta Sala en Sentències de 16 de març i 13 d'abril de 2000, no és procedent condemnar els arrendataris "a pagar, si s'escau, les despeses de reparació dels desperfectes que es constatin en el moment del retorn de la possessió de les coses arrendades a l'agent... **a acreditar en període d'execució la sentència**" (part dispositiva i IV CONSIDERANT de l'apel·lada) perquè al període d'execució de sentència únicament se li pot delegar la valoració de les refaccions i de les reparacions que la Sentència hagi declarat existents, però no d'aquelles altres l'existència de les quals la mateixa sentència ignora.

IV.- El Sr. Josep V.M., per la seva banda, també impugna la Sentència de l'Hble. Batlle pel que fa a l'import de la indemnització per ocupació indeguda en pretendre que sigui fixat en la quantitat de 6.190 € mensuals d'acord amb la prova pericial de l'arquitecte Sr. ADSERA, en comptes dels 4.170 € al mes a què ascendeix l'import mensual del lloguer; pretensió desestimable per no haver-se pactat expressament un règim diferent al previst a l'apartat 9 de l'art. 27 de la Llei d'Arrendaments (tal com l'Hble. Batlle ha resolt correctament).

V.- El Sr. Josep V.M. refusa la determinació de la Sentència de negar-li les indemnitzacions que reclama per la diferència de costos que hi pogués haver en l'import de les obres de remodelació de l'edifici per raó del retard en el desallotjament dels arrendataris, i l'import dels lloguers que ha deixat de percebre de la part de l'edifici aliè a l'arrendament que s'havia buidat amb la finalitat de realitzar les obres esmentades; determinacions que escaurà confirmar, ja que -com bé diu la sentència apel·lada- per provar una verdadera voluntat i possibilitat de realitzar les obres de construcció o de remodelació de què parla el Sr. Josep V.M. i per poder portar a terme tal projecte, no n'hi ha prou amb presentar ara aquí un pressupost i uns plànols (folis 65 i següents), sinó que calia demostrar que disposava de l'autorització del Govern i de la llicència corresponent del Comú, amb cap de les quals coses compta (folis 155 i següents); a més que tampoc demostra que no hagi estat possible realitzar les obres en la part de l'immoble a què no s'estén el contracte d'arrendament.

VI.- La desestimació de les pretensions 2), 3) i 4) de la demanda (en els termes en ella formulats) justifica sobradament la no imposició als defenents de les costes de la primera instància.

I la desestimació del recurs d'apel·lació d'aquests darrers, i la també desestimació del de l'agent, determinaran la imposició de les costes del recurs respectiu a cada un d'ells.

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

CONFIRMAR en tots els seus termes -llevat l'extrem Tercer que es deixa sense efecte- la part dispositiva de la Sentència apel·lada, amb desestimació per tant de sengles recursos d'apel·lació de l'agent i dels defenents; amb imposició a aquell i a aquests de les costes del seu recurs respectiu, incloent-hi honoraris d'advocat i procurador de l'altra part.

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.-