

SENTÈNCIA DE 23 DE SETEMBRE DE 2004

Contracte d'arrendament de local de negoci: durada mínima del contracte- Extinció del contracte d'arrendament per extinció del termini convingut.- Actes propis.- Càrrega de la prova

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 de núm. B-0016-8/02, tramitats pel procediment previst a la Llei d'arrendaments de finques urbanes en demanda de desnonament i en reclamació de quantitat, instat per la mercantil COMPANYIA D'ASSEGURANCES S.A. contra el Sr. Shankar A., el 30 d'abril passat l'Hble. Batlle, actuant com a Tribunal Unipersonal, va dictar una Sentència en què va desestimar la demanda i va condemnar l'actora al pagament de les costes processals.

II.- Disconforme aquesta darrera amb la decisió anterior, va interposar contra ella aquest recurs d'apel·lació el qual ha estat tramitat en aquesta Sala d'acord amb la Llei.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- L'Hble. Batlle denega la resolució dels contractes d'arrendament perquè malgrat que l'arrendadora el 25 de juny de 2001 va cursar l'avís a l'arrendatari de no prorrogar més els contractes a partir del 31 de desembre del mateix 2001 i va formalitzar la demanda de desnonament el 8 de gener següent i la presentà a la Batllia el dia 9 de gener de 2001 (primers dies hàbils posteriors a les vacances de Nadal), l' 1 de gener de 2002 l'arrendadora

havia estès els rebuts de cobrament dels lloguers del primer trimestre del 2002 i els havia cobrat; i a pesar que els va retornar tot seguit el 15 de febrer següent al·legant que s'havien cobrat per error ("... el Sr. Shankar A. es personà a les oficines de la Companyia... a principis del mes de gener d'enguany per a fer efectiu el lloguer de la botiga i del magatzem... (i) un treballador... li acceptà el mencionat pagament en ignorar que la direcció de la Societat... havia instat un plet contra ell per tal de desnonar-lo") el Batlle diu que per aquest fet "s'ha de considerar que la propietat va consentir la renovació tàcita dels contractes d'arrendament que la vinculaven amb el Sr. Shankar A. per altres dos anys, a comptar de l'1 de gener del 2002, desistint de la seva voluntat de resolució manifestada per carta del 25 de juny del 2001".

O sigui que al fet d'estendre i percebre els rebuts de lloguer del primer trimestre del 2002 l'Hble. Batlle li atribueix la transcendència de ser un acte propi de l'arrendadora amb el qual el Batlle entén que va desistir de la seva voluntat de resoldre els contractes consentint la seva renovació tàcita.

II.- Aquesta Sala no pot compartir aquest enjudiciament ja que estima que no l'autoritzen ni la doctrina dels actes propis ni les regles ordinàries d'interpretació:

Aquest Tribunal ha declarat repetidament que l'aplicació de la doctrina dels actes propis requereix que l'acte o actes realitzats siguin concloents, indubtables i inequívocs de la voluntat del qui els realitza de crear, modificar o extingir una determinada situació jurídica; i hem dit també que aquesta doctrina no es pot aplicar quan els actes que s'invoquen tenen un caràcter ambigu i discutible de la voluntat del seu autor.

La percepció i la immediata devolució dels lloguers del primer trimestre del 2002, està lluny d'evidenciar la voluntat indiscutible de l'agent de renovar tàcitament el contracte; sobre tot si es té en compte que els primers dies del mateix mes de gener l'actora va formular i presentar la demanda de desnonament, acte immediatament posterior que desdiu clarament la interpretació del Batlle; i també la desdiu el retorn immediat dels lloguers en apercebre's del seu cobrament; i encara que no els hagués retornat, tampoc seria palesa la seva voluntat de renovar els contractes, perquè els podia cobrar a pesar d'haver finalitzat el termini contractual ja que l'arrendatari els havia de pagar tal com ho estableixen els apartats 8 i 9 de l'art. 27 de la Llei d'Arrendaments

de finques urbanes: el primer diu que l'arrendatari està obligat a retornar a l'arrendador la finca arrendada a la fi de l'arrendament; i el segon disposa que "*mentre el retorn no es dugui a terme...* (l'arrendatari) **haurà de continuar pagant les rendes...**"; de manera que el pagament per l'arrendatari i el subsegüent cobrament per l'arrendador de les rendes un cop finalitzats els contractes però no retornats els llocs, no suposaria una inequívoca renovació contractual, sinó la mera i simple observança de l'esmentat apartat 9 de l'art. 27 de la Llei i, per tant, el Batlle no li havia d'atorgar la transcendència renovadora tàcita dels contractes que li va concedir per denegar-ne la resolució.

Conseqüentment, decau el fonament desestimatori apreciat erròniament per la Sentència apel·lada, i cal extreure'n ara aquí les conseqüències tant pel que fa al magatzem com a la botiga, cosa que fem seguidament.

III.- Pel que fa al contracte del magatzem, document núm. 1 de la demanda (al foli 5), de data 1 de maig de 1971, la procedència resolutòria per acabament del termini un cop acomplert el preavís establert al pacte VI, és evident, i així ho haurem de decretar en aquesta Sentència, amb la conseqüència que l'arrendatari haurà de pagar a l'arrendadora la quantitat de 10,51 € cada mes per ocupació indeguda (art. 27, 9 de la Llei) des de l'1 de gener de 2002 fins l'efectiu desallotjament del magatzem, sense els interessos legals de les quantitats successivament dipositades a la Batllia i no acceptades per l'arrendadora.

IV.- I pel que fa a la botiga (document núm. 2 de la demanda) es dóna el fet **sorprenent** que el contracte porta data d'1 de gener de 1972 però la demanda diu que es va subscriure l'any 1999 (no especifica el dia ni el mes) i no l'any 1972 que en ell hi figura. Al·lega que la seva mandant "*extravià l'original*" i "*es tornà a signar el mateix l'any 1999*" i que el seu contingut "*era idèntic a aquell signat l'any 1972 i extraviat per la meva representada*".

El defenent reconeix que l'aital contracte de la botiga, malgrat portar data de l'1 de gener de 1972 "*en realitat es va signar l'any 1999*"; que contràriament a allò que afirma l'adversa, mai va existir cap contracte de l'any 1972 sinó que existia un contracte de 18 de desembre de 1964 i un annex de 30 de desembre de 1966 (que va acompanyar com a documents 4 i 5) els quals contenen unes condicions diferents a les del contracte de l'any 1999 que l'adversa va datar el dia 1 de gener de 1972.

L'agent és qui afirma que existia un contracte de 1 de gener de 1972 de contingut idèntic al que presenta (signat el 1999), coses que el defenent nega i que l'agent no prova.

Qui fa aquelles afirmacions és qui les hauria d'haver provat perquè *"el provar correspon sempre al qui afirma i no al qui nega"* per prescripció de l'Usatge "Affirmantes" (Volum I, llibre 3, títol 15 de les Constitucions de Catalunya).

Resulta, doncs, que en la realitat, el contracte de la botiga es va subscriure l'any 1999 com reconeixen ambdues parts, sense que s'hagi pogut concretar la data (el testimoni Sr. J. tampoc l'ha sabut precisar doncs manifesta que va ser *"cap a mitjans de l'any 1999"* en la resposta a la pregunta tercera, als folis 64 i 48); i tal contracte de 1999 *"reemplaça i substitueix al signat en data 18 de desembre de 1964 i al suplement emès al mateix, de data 30 de desembre de 1966"* com ho exposa el seu pacte VIII (del contracte de 1999).

Es tracta per tant, el de 1999, d'un contracte nou.

La demanda de desnonament va ser presentada el 9 de gener de 2002, i tant si se li aplica la llei de 3 de setembre de 1993, com l'actual de 30 de juny de 1999, el cert és que quan el 9 de gener del 2002 es va presentar la demanda no havien transcorregut els 5 anys de la duració mínima obligatòria de l'art. 55, 1 de la Llei de 1993, o el del mateix numeral de la de 1999; la qual cosa fa inescabent la demanda per prematura; sense que es pugui considerar que **en aquest moment** ja s'hauria escolat el termini per a poder decretar-ne la resolució (com pretén la recurrent) perquè és sabut, i així ho ha declarat aquest Tribunal repetidament, que les demandes s'han de resoldre segons la situació de fet i de dret existents a la data de la seva presentació, única que el Tribunal pot tenir en compte; raó per la qual s'imposa quant la botiga, la confirmació de la decisió desestimatòria del desnonament decretada per la Sentència del Batlle però no pels seus fonaments, sinó pels consignats en la present.

IV.- L'estimació solament parcial de la demanda i del recurs determinen que no s'hagin de fer pronunciaments especials de costes en cap de les instàncies.

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

ESTIMAR en part aquest recurs d'apel·lació;
DECRETAR la resolució del contracte d'arrendament del magatzem (doc. núm. 1 de la demanda situat al soterrani de l'edifici del núm. 88 de l'Av. Meritxell, d'Andorra la Vella); CONDEMNAR el defenent a desallotjar-lo sota apercibiment de llançament, i a pagar a la Societat agent la quantitat de 10,51 € al mes en concepte d'ocupació indeguda des del mes de gener de 2002 fins el dia del desallotjament ; DESESTIMAR la demanda pel que fa a les pretensions referents a la botiga (doc. núm. 2 de la demanda); i NO FER PRONUNCIAMENT DE COSTES de cap de les instàncies.

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.-