

SENTÈNCIA de 26 de setembre de 2003

Contracte d'hostelatge: causes d'extinció.- Diferències entre el contracte d'hostelatge i el contracte d'arrendament.- Bona fe contractual.- Valoració 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.- El gerent de l'Hotel LES FONTS va interposar, en data 21-3-2002, demanda de reclamació de quantitat contra el Sr. Josep Manuel F.T., segons la qual sol·licitava la condemna d'aquests darrer a l'abonament de la quantitat de 3517,89 € i la quantitat de 41 € per cada dia que passi del 28-2-2002 i fins que es deixi lliura l'habitació que ocupa, amb més els interessos legals i les costes processals d'instància.

La representació processal del Sr. Josep Manuel F.T. va contestar a la demanda, en data 4-4-2002, i va sol·licitar la desestimació de la demanda i la imposició de les costes processals a la part agent.

II.- L'honorable Batlle, constituït en Tribunal unipersonal, va dictar sentència, de data 12-12-2002, essent la seva part dispositiva la que segueix: "DECIDEIX Que estimant parcialment la demanda formulada en data 21 de març del 2002 per la procuradora Sra. Teresa G.P., actuant en nom del Sr. Yves Bernard V., contra el Sr. Josep Manel F.T., ha de condemnar i condemna aquest darrer a pagar-li l'import de TRES MIL CINC-CENTS DISSET EUROS I VUITANTA NOU CÈNTIMS (3.517,89 €), augmentat dels interessos legals a partir del 4 d'abril del 2002, i a les costes processals, amb inclusió dels honoraris d'advocat i de procurador".

III.- La part defenent va interposar recurs d'apel·lació contra la sentència dictada a la instància i, en data 1-4-2003, va formular llur escrit de conclusions, en virtut del qual sol·licitava la revocació de la sentència d'instància. Així mateix, la part agent presentà el seu escrit de contesta a les conclusions el dia 8-5-

2003, segons el qual demanava la confirmació de la resolució d'instància i la imposició a la part recurrent de les costes d'aquesta segona instància.

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

FONAMENTS DE DRET

I. Com a qüestió prèvia la part apel·lant sol·licita en aquesta instància la pràctica de prova documental, relativa a la petició de certificació a la Residència Astòria que certifiqués que el Sr. B. té el seu domicili en la mateixa, s'ha de convenir amb la negativa a la seva pràctica, tota vegada que (cfr. art. 723 LTPJ) aquesta Sala la considera degudament refusada perquè no solament es refereix a un subjecte que no és part litigant sinó que a més el règim d'ocupació d'altres residències no esdevé necessari ni escaient per a la resolució del present litigi. Per tant, s'ha de mantenir la negativa a la pràctica de l'esmentada prova documental.

II.- La part defenent sustenta, en primer terme, que la sentència d'instància esdevé incorrecta, atès que no aplica la llei d'arrendaments urbans puix que l'habitació que ocupava el defenent constituïa la seva residència habitual. Aquest argument no pot ésser acollit. En efecte, de la prova practicada s'extreu que el Sr. Josep Manuel F.T. va ocupar una habitació a l'Hotel Residència "Les Fonts", però aquesta estada en l'esmentat Hotel no pot ésser conceptuada com un arrendament de finca urbana, tota vegada que la Llei d'Arrendaments de finques urbanes, de 30 de juny de 1999, requereix que a través del contracte d'arrendament pugui gaudir l'arrendatari de l'ús d'una finca urbana, a canvi d'un preu cert i determinat i sempre que la finca reuneixi les condicions d'habitabilitat i sigui adient per servir de residència habitual a l'arrendatari, al seu consort o parella estable i als seus descendents. En canvi, en el present supòsit l'ocupació d'una habitació, i no una finca o part de la mateixa, en un establiment obert al públic i a canvi d'un determinat preu, no pot ésser catalogada d'arrendament sinó, com encertadament fa l'Honorable Batlle, de relació o contracte d'hostalatge, segons el qual es presta el servei d'habitació i de manutenció a canvi d'un preu, habitualment fixat per dies o per períodes curts de temps (caps de setmana, vacances de Nadal o setmana santa, etc.).

III.- El segon dels motius d'apel·lació que esgrimeix la part apel·lant rau, al seu parer, en el fet

que si la relació que vinculava a les parts es qualifica com a relació d'hostalatge, segons la qual l'hoste té dret a romandre a l'Hotel i no pot ésser desallotjat sense una causa justificada, i que l'òrgan judicial a quo va acceptar com a causa justificada l'arribada de la temporada d'hivern, sense que aquest motiu pugui constituir l'esmentada causa que justifiqui la resolució de la relació. I aquest greuge o motiu d'apel·lació convé que sigui examinat conjuntament amb el tercer, segons el qual s'indica que de la prova practicada es dedueix l'allotjament a l'Hotel Residència "Les Fonts" per un preu mensual de 55.000.-Pts i sense límit temporal i que, per tant, la sentència valora de forma inadequada la prova practicada.

Si s'analitza la prova que existeix a les actuacions es pot concloure el que segueix. Resta provat que el defenent va ocupar una habitació a l'hotel Residència "Les Fonts" i que va marxar de la mateixa a la fi del mes de febrer de 2002 i l'objecte del litigi no fa referència, malgrat part de les asseveracions contingudes en l'escrit de conclusions de segona instància s'hi refereixin, a si la resolució del contracte d'hostalatge fou o no adequada, tota vegada que si s'analitza la pètit de l'escrit de contesta a la demanda i de l'escrit de conclusions del defenent en el mateix s'accepta la resolució i es demana que es declari que el demandat havia de satisfer la quantitat de 55.000.-Pts pels mesos que va ocupar l'habitació. I queda també acreditat, segons s'extreu de la prova documental que, en data 28 de novembre de 2001 se'l va requerir per tal que deixés l'habitació que ocupava entre els dies 1 a 4 de desembre i que aquest requeriment fou repetit en data 14-12-2001. Així mateix, consta a les actuacions que el defenent va satisfer un preu per l'habitació durant els 20 dies de novembre que la va ocupar de 36.660.-Pts (si hagués estat els 30 dies el preu coincidiria amb les 55.000.-Pts a que es refereix el defenent i que és el que pagaven altres hostes per l'ocupació de sengles habitacions (cfr. folis 53 a 56 i 64) i que, segons declaren els testimonis Sra. Caterina J.M. (foli 109) i Alícia M.M. (foli 110) i Sr. B.S. (foli 112) i que coincideixen amb els testimonis Sra. F.T. i Sr. L.C. era habitual pactar per un preu de 55.000.-Pts (inicialment 50.000.-Pts) l'ocupació d'una habitació amb caire indefinit (encara que el Sr. B. matisa que ell va pactar només la temporada d'hivern), la qual cosa s'adiu amb l'informe de la Policia (foli 120) que fixa el domicili del defenent en l'Hotel Residència "Les Fonts".

Per consegüent, s'ha d'assenyalar que, a judici d'aquesta Sala, va existir un contracte d'hostalatge entre les parts litigants i que si bé es va fixar la periodicitat del pagament mensual, no es va establir la seva durada, per

la qual cosa cadascuna de les parts podia, d'acord amb el respecte degut al principi de bona fe, comunicar a l'altra part la resolució unilateral del mateix (denúncia), sense necessitat de causa justificada, a diferència del que estableix el jutge a quo, però amb un preavís que s'avingui amb el deure de bona fe. Arribats a aquest punt, s'ha d'establir que l'avís efectuat el dia 28-11-2001 requerint per tal que s'abandonés la cambra ocupada entre els dies 1 a 4 de desembre no s'ajusta als paràmetres de la bona fe, que exigirien essent el pagament del preu mensual, com a mínim un avís d'un mes per què es procedís al desallotjament. I, en consonància amb aquestes asseveracions, el defenent havia d'haver procedit a deixar la cambra el dia 28 de desembre de 2001 i, al no haver-ho fet, ha d'assumir les conseqüències que aquesta actitud li genera. Malgrat això, s'ha d'entendre que el defenent ha d'abonar les 55.000.-Pts mensuals i si l'agent acredita que, amb posterioritat al 28 de desembre de 2001 no va poder emprar l'habitació ocupada i no la va poder cedir a canvi del preu fixat per la mateixa, procedirà indemnitzar a l'agent amb aquestes quantitats.

Si s'analitza la prova practicada resulta que, en virtut de la documental que es troba als folis 79 a 86, la cambra es podia haver ocupat al preu de 41 € des del dia 28 de desembre fins el 31 del mateix mes i els dies 1 a 3 de gener, per la qual cosa el defenent ha de satisfer fins el 28 de desembre la quantitat de 51.324.-Pts (308,46 €), pels dies 28 a 31 de desembre la quantitat de 164 €, pels dies 1 a 3 de gener la quantitat de 123 €, per la resta de dies de gener (28) 308,46 € i pel mes de febrer la quantitat de 330,56, el que comporta un total de 1234,48 €.

IV.- Els raonaments continguts en el fonament de dret precedent justifiquen la revocació de la resolució d'instància i això es tradueix en la no imposició de les costes d'aquesta segona instància, degut a l'èxit del recurs interposat, i a no imposar les de primera instància, atès que es tracta d'un supòsit d'estimació parcial de la demanda (Novel·la 82, cap. 10).

Atesa 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

ESTIMEM en part el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal del Sr. Josep Manel F.T. contra la sentència, de data 12-12-2002, dictada per l'Honorable Batlle en les actuacions núm. B-0247-4/2002, dels quals deriva aquest Rotlle i revoquem la seva part dispositiva i declarem que procedeix estimar en part la demanda presentada pel Sr. Yves Bernard V. contra el Sr. Josep Manel F.T. i condemnem a aquest darrer a satisfer l'import de 1234,48 €., amb més els interessos legals a comptar des del dia 4-4-2002. No s'escau efectuar imposició de les costes processals de primera instància ni de segona.

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.-