

# **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 26 de setembre del 2017.

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY i els magistrats M.I. Sr. Vincent ANIÈRE i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

## **ANTECEDENTS DE FET**

I.- Per escrit enregistrat en data tretze de març del dos mil tretze la representació processal de la societat mercantil andorrana per accions "XX,S,A." formulà demanda en judici civil pel procediment declaratiu ordinari contra la societat mercantil andorrana per participacions "YY, S,L." interessant que es dictés sentència: declarant la resolució del contracte privat de gestió hotelera atorgat pels litigants el 9 de juliol del 2010; condemnant a la mercantil "YY, S,L." a deixar lliure i expedit, a disposició de la seva mandant, l'establiment hotelier "HE" situat a l'Avinguda ZZ d'Escaldes-Engordany, amb tot el parament, mobiliari i les instal·lacions d'aquest en bon estat de conservació i correcte funcionament; condemnant a l'adversa a reparar tot el parament, mobiliari i/o instal·lacions que aquella hagués malmès durant la vigència del contracte privat denunciat;

condemnant a la mercantil “YY, S.L., S,L.” a pagar a la seva mandant la quantia corresponent al 60% dels beneficis nets d'explotació de l'establiment hotel·ler “HE” d'ençà el 9 de juliol del 2010 i fins el dia en què la mercantil defenent deixés de gestionar l'esmentat establiment hotel·ler; condemnant a la defenent a pagar a la seva patrocinada la quantia de setanta-cinc mil euros (75.000.- EUROS) en concepte de l'import mínim de set mil euros (7.000.- EUROS) que la defenent havia de satisfer mensualment a l'agent en concepte del 20% de la facturació bruta de l'establiment hotel·ler “HE” i que no havia abonat des de l'abril del 2012 al març del 2013 –ambdues mensualitats incloses-, deducció feta de la quantitat lliurada a compte per l'adversa a aquesta part; condemnant a la mercantil defenent a pagar a la seva mandant la quantitat de set mil euros (7.000.- EUROS) mensuals per aquest mateix concepte a comptar del mes d'abril del 2013 i fins que deixés de gestionar l'establiment hotel·ler en qüestió; condemnant a la mercantil defenent a pagar a la seva mandant el 20% de la facturació bruta de l'establiment hotel·ler de constant referència d'ençà l'atorgament del conveni d'autoes, quantia a la qual s'hauria de deduir els pagaments a compte que s'haguessin fet; condemnant a la defenent a tota altra quantia i/o concepte que es derivés de l'incompliment per part d'aquella del contracte privat de gestió hotel·lera i que s'acredités a les actuacions; i condemnant-la igualment a assumir les costes d'aquest procés, incloent-hi els honoraris d'advocat, procurador i perits d'aquesta part.

II.- Per escrit enregistrat el deu d'abril del dos mil tretze, la representació processal de la societat mercantil andorrana per participacions “YY, S.L., S,L.” contestà a la demanda amb oposició parcial a aquesta i sol·licitant que, una vegada determinades les quantitats creditors i deutors recíproques entre les parts litigants, és condemnés a la part que resultés amb saldo deutor, una vegada compensades les obligacions recíproques, sense fer especial menció de la condemna en costes de la defenent si, operada la compensació, en resultava un saldo favorable a l'agent atesa la Novel·la 82 i, al contrari, amb condemna en costes a l'agent si, operada la compensació, la seva mandant no resultava ser deutora.

III.- En dates quinze de maig i cinc de juny del dos mil tretze es van evacuar els tràmits de rèplica i dúplica i, després d'interessar proves diverses, els litigants presentaren les seves conclusions per escrits del proppassat dia tres de maig, quedant aleshores els autes per sentència.

IV.- La Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 26 de juliol del 2017 va decidir:

**“Primer.-** *que estimant parcialment la demanda formulada per la societat mercantil andorrana per accions “XX,S,A.” contra la societat mercantil andorrana per participacions “YY, S,L.”, i havent operat la compensació econòmica corresponent segons es preveu en el IV.- Considerant, ha de declarar i declara la idoneïtat de la resolució extrajudicial del contracte privat de gestió hotelera denunciat a les actuacions i ha de condemnar i condemna a la primera a pagar a la segona la quantitat de setze mil nou-cents seixanta-quatre euros amb setanta-vuit cèntims (16.964,78.- EUROS), sense que aquesta mereixi veure's augmentada d'interessos legals i, de conformitat amb el que preveu el darrer Considerant de la present resolució, no hi ha lloc a efectuar especial condemna en costes processals d'aquesta instància a cap dels litigants, devent els mateixos assumir les pròpies i d'haver-ne de comunes ho seran per parts iguals entre els referits.*

**Segon.-** *contra aquesta resolució es pot interposar recurs d'apel·lació en el termini de tretze dies, presentant la voluntat d'apel·lar davant la secció del Batlle Ponent. Presentada l'apel·lació, el Batlle Ponent emplaçarà per Providència les parts perquè compareguin davant el Tribunal Superior de Justícia d'Andorra per a formalitzar el recurs en el termini de quinze dies remetent així mateix els autes originals.”*

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la societat mercantil andorrana “XX S.A.” i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, sol·licita que no es condemni a la seva mandant a satisfer cap quantitat a la societat “YY, S.L.”, que es condemni a la defenent a pagar a la seva mandant la suma de 171.646,20 euros en compliment del pacte sisè del contracte celebrat entre les parts en concepte del 20% de la facturació de l'establiment hotelier “HE”, que es condemni a la defenent a abonar a la seva mandant el 60% dels beneficis de l'explotació del citat hotel d'ençà del 9 de juliol del 2010 i fins el mes d'octubre del 2013, que

es condemni a la defenent a abonar els interessos legals de dites sumes des de la data de la contesta a la demanda, sense efectuar cap compensació de les sumes degudes per l'adversa en relació a les degudes per ella a la seva mandant, que, en tot cas, sols podrien ascendir a 100.000 euros com a màxim i imposant a la defenent les costes del procediment.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- Com a primer motiu del seu recurs, la representació processal de la societat "XX,S,A." argumenta que la Sentència dictada el dia 26 de juliol del 2017 no és congruent amb les peticions de les parts, ja que condemna a la seva mandant al pagament de la suma de 16.964,78 euros quan aquesta condemna no ha estat interessada per l'adversa en cap dels seus escrits, en els què, en tot cas, sols reclamava la reducció o extinció del deute que ella reconeixia tenir amb l'agent, però aquest motiu no es pot estimar.

En efecte, la jurisprudència dels Tribunals andorrans és reiterada en el sentit de que les parts poden oposar-se a la demanda totalment o parcialment al·legant la compensació de deutes, sense que per tal que s'estimi la mateixa sigui precís que es formuli una demanda reconvençional, com destaca, entre altres, la Sentència d'aquesta Sala de data 14 de juliol 2005 quan afirma "Nogensmenys sigui necessari quan es vol reclamar un crèdit per part del defenent envers l'agent l'articulació d'una demanda reconvençional, això no s'escau quan el que s'al·lega no supera el quantum reclamat per la part actora, sinó que es demana solament la desestimació de la demanda o la seva estimació parcial, com s'esdevé, per exemple, en els casos en els quals s'addueix l'existència de compensació", criteri amb el que concorda la Sentència d'aquesta Sala de data 18 de novembre del mateix any.

Pel contrari, si el que pretén el demandat no és sols la compensació de deutes, sinó que és que es condemni a l'agent a abonar-li la suma que resulti a favor seu després d'efectuada la citada compensació, allò procedent és que formuli una demanda reconvençional, com posa de relleu la Sentència de data 18 de novembre del 2005. D'altra banda, aquesta reconvenció pot ser explícita o, fins i tot, implícita, o tàcita i els dos tipus de reconvenció produeixen els mateixos efectes i aquests es poden produir sempre que el defenent reconvençional tingui ocasió de oposar-se a aquesta pretensió amb els arguments que estimi convenients, ja que en cas contrari es trobaria en situació d'indefensió, com destaquen, entre altres, les Sentències d'aquesta Sala de dates 26 de febrer del 2003, 27 de gener del 2011 i 29 de juny del 2012.

En el cas present, la Sentència objecte del present recurs entén que ha quedat acreditat a les actuacions que la societat "YY, S.L." deu a la societat "XX,S,A." la suma de 96.646,42 euros, ja que la mateixa defenent ho reconeix, i que aquesta darrera deu a la primera l'import de 113.611,20 euros, raó per la qual condemna a la part agent a abonar a la defenent la suma de 16.964,78 euros, (quart considerant in fine). Aquesta decisió, encara que no s'argumenta, es fonamenta en el criteri de que en la seva contesta a la demanda la societat "YY, S.L." va formular una demanda reconvençional implícita, ja que, malgrat en el còs del seu escrit de contesta a la demanda la defenent manifestava que en el moment de la resolució del contracte "XX,S,A." li devia la suma de 77.973,23 euros i aquests s'havien de compensar amb els 96.646,42 euros que ella reconeixia deure, en el seu petitum sol·licitava "que es condemni a la part litigant que resulti amb un saldo deutor una vegada compensades les obligacions recíproques", argumentant que si de la recerca de documentació, que manifestava estar fent en els seus arxius comptables, resultava que l'agent li devia a ella un import superior al que ella li devia a l'agent aquesta li hauria d'abonar el saldo resultant, raó per la qual entenem que la defenent va formular una demanda reconvençional implícita, que l'agent va tenir ocasió de contestar en el seu escrit de rèplica i no es pot defensar que sols reclamava la reducció o extinció del seu deute. D'altra banda, en el seu escrit de conclusions la societat "YY,S.L." referma que ella li deu a "XX,S,A." la suma de 96.646,42 euros, import que comprèn el 60% dels beneficis nets de l'explotació, més 20% sobre la

facturació bruta, mentre que aquesta li deu a ella la suma de 113.611,20 euros per la meitat de la inversió feta per ella al negoci, encara que “formalment, existeix encara un ròssec a favor de la meva mandant d'almenys 13.611,20 euros”, raó per la qual entén que cal procedir a la compensació de deutes condemnant a la suma procedent a aquella que resulti deutora.

II.- Argumenta en segon lloc la recurrent que la Sentència objecte del present recurs havia de declarar la resolució del contracte, atès que la defenent podia no donar compliment a les manifestacions contingudes en el seu escrit de data 30 de novembre del 2012 en les què admetia aquesta resolució, però aquest motiu no es pot estimar en quan no hi ha controvèrsia entre les parts respecte de que el contracte que van celebrar els litigants en el seu dia està resolt, sense que es pugui fer greuge a la societat agent pel fet que en el seu moment demanés que es declarés aquesta resolució, qüestió que, una vegada retornada a la recurrent la possessió del local, ja no exigia cap altre pronunciament.

Tampoc se li pot reprotxar a l'agent que no aportés proves en relació al deficient estat del local arrendat que argumentava, ja que, encara que és veritat que en la seva demanda reclamava que es condemnés a la defenent a deixar lliure i expedit a disposició de “XX,S,A.” l'establiment hotel·ler “HE” “amb tot el parament, el mobiliari i les instal·lacions de l'esmentat establiment en bon estat i correcte funcionament”, aquesta manca de prova sols li podia perjudicar a ella i, per tant, era lliure d'aportar, o no, a les actuacions la prova corresponent.

III.- Argumenta la recurrent que el retorn de la possessió del local no es va produir fins el mes d'octubre del 2013, raó per la qual reclama que es condemni a la defenent a abonar a la seva mandant una indemnització per ocupació indeguda del local de 7.000 euros mensuals, a comptar des del 29 de maig del 2013, en que la resolució d'instància considera que se li va retornar la possessió del local, i fins el dia en que aquest retorn es va produir realment, el mes d'octubre d'aquell any.

Per tal de donar resposta a aquest motiu del recurs, cal posar de relleu que, com destaca la resolució d'instància, la mateixa recurrent va sol·licitar en el

seu escrit de proposició de proves (foli 567) que es dictaminés pericialment quina fou la facturació bruta de l'establiment hoteler fins el dia 29 de maig del 2013 i quins foren els beneficis nets de l'explotació fins aquesta data i el mandatari verbal de la societat "XX,S,A." va requerir en aquesta data al notari Sr. Isidre Bartumeu per tal que aixequés acta de presència i constatés l'estat en què es trobaven les zones de l'esmentada edificació (foli 445), peticions que no tindrien cap sentit si la defenent hagués continuat ocupant el local a partir d'aquella data, ja que llavors els danys podrien haver estat superiors, de tal manera que amb aquestes manifestacions la societat recurrent reconeixia que a partir del mes de maig del 2013 la defenent ja no va explotar el local.

D'altra banda, si bé és veritat que en la citada acta es posa de relleu que el representant de la societat "YY,S.L." va manifestar que aquell mateix dia lliuraria les claus de l'establiment, no consta que ho fes en aquell moment, però en el seu escrit de conclusions la societat agent reconeixia que l'esmentat dia aquestes claus li havien estat retornades el dia 29 de maig (foli 1298), raó per la qual s'ha d'entendre que aquell dia la recurrent va recobrar la possessió de l'hotel, retorn que admet igualment la Sra. M.R.V., presidenta de la societat "XX,S,A." (folis 1289 i 1290 en relació al 322) encara que no recorda en quina data es va produir.

IV.- La recurrent argumenta igualment que no és cert que ella acceptés aquest retorn sense fer cap objecció i que, en tot cas, la defenent no va donar de baixa el negoci en aquella data, sinó que va ser ella qui ho va haver de fer, raó per la qual entén que el retorn de la possessió no es va produir fins el mes d'octubre del 2013 quan ella el va donar de baixa, de tal manera que procedeix condemnar a la defenent a indemnitzar a la seva mandant per un import de 7.000 euros mensuals per ocupació indeguda del local fins aquella data, però aquests arguments no es poden estimar.

En efecte, per un costat, no consta a les actuacions que la recurrent fes alguna objecció sobre l'estat del local en el moment que li fou retornada la possessió, ja que no consta cap protesta sobre l'estat del local en l'acta notarial que es va aixecar el mes de maig del 2013 i la prova que demana en data 31 de

juliol del mateix any (foli 214) sols fa referència a que es requereixi al Registre de Comerç del Govern per tal que certifiqui si en aquella data el negoci “HE” estava inscrit a nom de la societat “YY, S.L.” i que es dictamini pericialment la facturació bruta i els beneficis nets del dit establiment fins el dia 29 de maig del 2013.

Per un altre, la inscripció al Registre de Comerç de la cessació del negoci regentat pel defenent la podia fer tant aquest com l’agent, com finalment va fer, sense que consti a les actuacions que es dirigís a la defenent requerint-la per tal que fes aquesta gestió i si la recurrent no va poder tornar a llogar l’hotel fins el dia 23 d’octubre del 2013 va ser perquè no va demanar abans la baixa del negoci o perquè no va trobar un llogater adient i no es pot estimar que fins aquell moment el defenent va ocupar indegudament el local, quan ja havia entregat les seves claus a la societat propietària mesos abans, ni s’ha provat que l’agent patís cap perjudici per aquest retard, tenint en compte, a més a més, que el que es reclamava a la demanda era que la defenent pagués a l’agent el 60% dels beneficis nets d’explotació de l’establiment hotelier “ençà el dia 9 de juliol del 2010 fins el dia en què la societat avui demandada deixi de gestionar l’esmentat establiment”, cessació que no es discuteix que es va produir el dia 29 de maig del 2013, ja que posteriorment el negoci no es va explotar.

V.- Pel que fa a les quantitats que “YY, S.L. S.L.” devia a la seva mandant, entén la recurrent que aquesta no ha acreditat la veracitat de l’import que reclama. No obstant, el que argumenta la recurrent és que a la suma de 89.000 euros que la defenent admet deure per raó del pagament de 7.000 euros mensuals que havia d’haver efectuat des del mes d’abril del 2012 fins el de maig del 2013 se li han de sumar altres 35.000 per la ocupació indeguda del local des del mes de juny del 2013 fins el d’octubre d’aquell any i aquest argument no es pot estimar en quan ja hem posat de relleu que la possessió del local se li va lliurar a la societat recurrent el mes de maig del 2013 i no al mes d’octubre.

Pel que fa a l’import de 7.646,42 euros referida a l’exercici 2010-2011, defensa la recurrent que caldria fixar-lo en 47.646,20 euros, ja que l’adversa ha restat dels beneficis l’import de 200.000 euros que les parts havien d’aportar per



les despeses de la posada en funcionament de l'hotel i no pas de la seva explotació. No obstant, com posa de relleu la Sentència d'instància la recurrent no va provar, com li corresponia, que la suma que li devia l'adversa era superior a aquella que aquesta reconeixia deure, ja que va desistir de la prova pericial que les dues parts havien demanat (foli 572), mentre que la defenent la va acceptar, sense desvirtuar per tant els apunts comptables aportats per l'adversa com li corresponia. D'altra banda, dels documents aportats per la defenent sobre els seus ingressos i despeses (folis 47 a 50) no es dedueix que es considerés una despesa d'explotació l'import de 200.000 euros que les dues parts havien d'efectuar per tal de poder dur a terme la gestió de l'establiment de conformitat amb el pacte novè del contracte signat per les parts, ja que si bé al foli 47 es fa referència a unes despeses d'explotació per import de 199.208,51 euros quan es desglossa aquesta suma no es recull cap import de 200.000 euros i al foli 49, al desglossar l'import de 197.571,76 de despeses d'explotació, tampoc es recull aquesta suma

VI.- Argumenta igualment la recurrent que no procedeix condemnar a la seva mandant al pagament de la suma de 113.611,20 euros en quan les factures aportades per la defenent poden trobar-se relacionades amb altres hotels de la seva propietat, no s'ha acreditat que es tracti de despeses de funcionament, ni es trobessin a l'establiment en data 29 de maig del 2013, se li havien de reclamar en el termini d'un mes a partir de la resolució del contracte i, en tot cas, sols se li podien reclamar els 100.000 euros que segons el contracte signat per les parts havia d'aportar per assolir el funcionament de l'hotel i aquest motiu sols es pot estimar en part

En efecte, de l'extens dictamen pericial aportat a les actuacions i efectuat pels tècnics de l'empresa "P" que el signen es dedueix que les despeses per posar en funcionament l'hotel que va efectuar la societat defenent van tenir l'import de 227.222,41 euros (foli 886), raó per la qual, en virtut del pacte novè del contracte signat per les parts en data 9 de juliol del 2010 les parts l'havien d'abonar per meitat. Front a la prova aportada per la societat "YY, S.L. S.L." la part recurrent no n'aporta cap altre que pugui desvirtuar les conclusions a les què arriba el citat peritatge, ni assenyala en quin punt concret aquest és erroni.

D'altra banda, era la societat "XX,S,A." la que havia d'abonar la part que li corresponia en el termini d'un mes, quedant en cas contrari oberta la possibilitat de "YY, S.L." de reclamar les sumes convingudes, com va fer en la seva demanda reconvençional. No obstant, aquest motiu s'ha d'estimar parcialment en quan, segons el contracte signat entre les parts, la recurrent sols s'havia de fer càrrec de les despeses destinades al funcionament de l'hotel fins un límit de 100.000 euros, de tal manera que si la societat que el va gestionar va fer unes despeses superiors les havia d'assumir, o reclamar a la propietària de l'establiment acreditant l'existència d'unes millores no contemplades al contracte, raó per la qual sols es procedent la condemna de la societat recurrent a abonar a l'agent reconvençional la suma de 3.353,58 euros ( $100.000 - 96.646,42 = 3.353,58$ ).

VII.- Pel que fa a l'argument de la recurrent en el sentit de que procedeix condemnar a l'adversa al pagament dels interessos corresponents, cal posar de relleu que l'agent no sol·licita en la seva demanda que se li abonin interessos de les quantitats que reclama i, en qualsevol cas, es tracta de quantitats no líquides que sols queden fixades en el curs del procediment

VIII.- Finalment, la recurrent sol·licita que en execució de Sentència es determini l'import del 60% dels beneficis nets obtinguts per l'establiment regentat per la defenent des del 9 juliol 2010 fins el mes de maig del 2013, però tampoc aquesta petició es pot estimar.

En efecte, la societat recurrent ha tingut ocasió de sol·licitar en el curs del procediment que l'adversa provés quins beneficis va obtenir en aquest termini, o de demanar una prova pericial sobre aquest extrem i no ho ha fet, sense que li hagi estat precis esperar a que es dictés Sentència per tal de que s'obtingués aquesta prova en el marc de la seva execució i aquesta Sala considera que no hi ha cap motiu per reobrir el debat una vegada s'ha dictat Sentència ferma.

IX.- En estimar-se parcialment el recurs no procedeix fer especial pronunciament en relació a les costes d'aquesta alçada de conformitat amb allò que disposa el capítol X de la Novel·la 82.

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 PARCIALMENT el recurs d'apel·lació formulat per la representació processal de la societat "XX,S,A. S.L." contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 26 de juliol del 2017, que REVOQUEM PARCIALMENT, en quan condemnem a la societat "XX,S,A. S.L." a abonar a la societat "YY, S.L. S.L" la suma de 3.353.58 euros, CONFIRMANT la citada resolució en tots els demés punts i sense fer especial pronunciament sobre les costes d'aquesta alçada.

Així per aquesta nostra resolució, de la qual en serà tramés testimoni a l'Hble. Presidenta de la Batllia, per al seu coneixement i als efectes escaients, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-