

## **AUTE**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 26 de setembre del 2018.

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.- Mitjançant l'escrit presentat el dia 25 de maig del 2017, la representació processal del Sr. M. G. R. L. va formular demanda de resolució de contracte, desnonament, i reclamació de quantitat contra el Sr. S. P. V, sol·licitant que en el seu dia es dictés Sentència, que declarés la resolució del contracte d'arrendament subscrit entre les parts en data 6 de maig del 1.998, condemnant a la part defenent a deixar lliure i vacu el local on es trobava ubicat el negoci xxx; i a satisfer la suma de 62.020,70.euros, corresponent als lloguers impagats del citat local des del mes d'abril del 2016, incrementada pels interessos legals meritats; així com les mensualitats que anessin vencent durant la tramitació del procediment, en concepte d'ocupació indeguda, amb

l'IGI corresponent i degudament actualitzades amb l'IPC anyal segons estableix el M. I. Govern del Principat d'Andorra, juntament amb els interessos meritats des de cada venciment fins a l'efectiu retorn de la possessió del local. Igualment sol·licitava que es condemnés al defenent a pagar al seu mandant l'import dels danys i perjudicis ocasionats al local arrendat, en cas que no fos retornat en un bon estat de conservació, així com a satisfer-li la suma de 12.000.-euros per aquest concepte, tal i com es va pactar al contracte d'arrendament celebrat entre les parts; donant de baixa el negoci del local d'autes per davant de l'Administració competent i, finalment, que se'l condemnés a pagar les costes judicials ocasionades, inclosos honoraris d'advocat i de procurador.

II.- Havent estat fixada finalment la cúria del dia 14 de setembre del 2.017 a fi d'evacuar el tràmit de contesta a la demanda i/o demanda reconvençional, la representació processal del Sr. S. P. V. va presentar un escrit en aquella mateixa data a través del qual interessava la crida en garantia del Sr. G. M. S. i de la Sra. M. C.

III.- La representació processal del Sr. M G R L va presentar al seu torn un escrit el dia 25 de setembre del 2.017, manifestant substancialment que s'oposava a la crida en garantia formulada de contrari .

IV.- L'Aute dictat per l'Hble. Batlle en data 22 de febrer del 2018 va decidir:

***“Primer.- No donar lloc a les pretensions adduïdes per la representació processal del Sr. S. P. V. mitjançant l'escrit presentat el dia 14 de setembre del 2.017, i consistents en la crida en garantia dels Srs. G. M. S. i M.C.***

***Segon.- Emplaçar a les representacions processals de sengles parts litigants a fi que el proper dia 5 d'abril del 2.018, a les 09'00 hores, compareguin a la Cúria de la Batllia d'Andorra a fi d'evacuar el tràmit de contesta a la demanda i/o demanda reconvençional en el marc dels presents autes, fent-los els advertiments legals en cas d'incompareixença.***

**Tercer.-** *Reservar la decisió relativa a la imposició de les costes ocasionades arran de la tramitació del present incident a allò que prevegi la sentència que posi fi al present judici.*

**Quart.-** *Notificar la present resolució judicial a les parts interessades.”*

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. S. P. V. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, sol·licita la seva revocació en el sentit de cridar en garantia a la Sra. M. C. com a part interessada en les actuacions.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sra. Eulàlia Amat Llari

## FONAMENTS DE DRET

I.- Com destaca l'Aute d'aquesta Sala de data 30 de gener del 2018, citant, entre altres, el dictat el dia 28 de febrer del 2014, *“La doctrina d'aquesta sala, en matèria de crida en garantia o litis denuntiatio, ha determinat que la mateixa, malgrat no trobar-se prevista a la normativa andorrana, s'admeti quan, en funció de les circumstàncies concretes del litigi i per la connexió que existeix entre les parts, esdevé convenient, per raons d'economia processal, que la persona cridada s'integri en el litigi”* (TSJC-320/13, TSJC-055/13 i TSJC-153/13). En quant al seu abast, aquest Tribunal també ha establert (TSJC124/15).que la *“crida en garantia no permet la condemna ni l'absolució del cridat en el litigi, encara que se'l consideri responsable o corresponsable dels efectes que ha denunciat la part agent i així es digui de manera expressa. Aquest pronunciament adquirirà categoria de cosa jutjada en un eventual plet posterior entre el cridant i el cridat”*.

En el cas present, resulta de les actuacions que el dia 6 maig del 1998 es va celebrar un contracte en virtut del qual el Sr. M. I. L., actuant en la seva qualitat de titular del cens emfitèutic de les parcel·les i de la unitat immobiliària bastida al seu damunt, composta de dues parts conegudes respectivament com “xxx” i “xxx”, radicades al Pas de la Casa, va arrendar als Srs. M. C. L. i S. V. els citats locals per un període de 25 anys, acabant el dia 5 de maig del 2023,

pel preu global de 2.200.000 FF i amb el cost del lloguer que s'assenyalava (foli 25). D'altra banda, el mateix dia es va afegir al contracte una addenda en virtut de la qual, mentre la Sra. C. i el Sr. V. no haguessin cedit el seus drets a tercers, l'import contemplat a l'article sisè de l'anterior contracte es reduiria al 5%, enlloc del 15% especificat, acordant igualment que, en el cas que el Sr. V. i la Sra. C. es cedissin els seus drets entre ells, aquesta cessió no implicaria cap pagament al Sr. L (foli 34). Tampoc es discuteix que el 18 d'octubre del 2001 es va notificar al Sr. M. L. que la Sra. M. C. havia subrogat els seus drets arrendaticis en favor del Sr. S. V., quedant aquest darrer com a sol i únic llogater reconegut del restaurant "xxx", conveni aprovat pel seu propietari (foli 35). Finalment, es dedueix de les actuacions que en els locals arrendats s'explotava des de l'any 2002 el negoci denominat "xxx" del qual era titular formal el Sr. G. M. S., circumstància que s'acredita al foli 86.

II.- En aquestes circumstàncies, en data 18 de febrer del 2014 el Sr. M. L. va formular demanda exclusivament contra el Sr. S. P. V. sol·licitant que es declarés la resolució del contracte celebrat entre les parts en data 6 de maig del 1998 per tots els incompliments en els què havia incorregut el defenent, donant lloc al seu desnonament i condemnant-lo a abonar-li la suma de 45.801,13 euros, més els danys i perjudicis ocasionats al local arrendat i a donar de baixa administrativament el negoci ubicat en els locals arrendats, el Sr. V. s'hi va oposar i la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 21 de març del 2016 va desestimar la dita demanda, considerant que hi va haver un acord entre les parts per reduir el preu de l'arrendament i que el llogater no havia incorregut en cap incompliment contractual (foli 36). D'altra banda, la citada Sentència va ser recorreguda pel Sr. M. L. i la Sentència d'aquesta Sala de data 20 de setembre del 2016 la va revocar parcialment, condemnant al Sr. S. P. V. al pagament de la diferència entre les sumes consignades i l'import mensual de 6.202,07 euros en el què es concretava l'import del lloguer a pagar pel defenent a partir del 28 de març del 2014 (foli 46), sense que en cap moment el Sr. V. sol·licités la crida en garantia de la Sra. M. C., ni del Sr. G. M.

Finalment, en data 25 de maig del 2017 la representació processal del Sr. M L va formular la demanda que dóna origen al present procediment exclusivament contra el Sr. S V, sol·licitant novament la resolució del contracte d'arrendament celebrat el dia 6 de maig del 1998, donant lloc al desnonament del defenent i condemnant-lo al pagament de la suma de 62.020,70 euros, corresponent als lloguers del local arrendat que el Sr. V. no li havia abonat, més els que anessin venent durant la substanciació del procediment en concepte d'ocupació indeguda, més els danys i perjudicis ocasionats al local i a donar de baixa administrativament el negoci ubicat al local de la seva propietat.

Mitjançant la seva representació processal, el Sr. S. V. va formular litisdenuntiatio, o crida en garantia del Sr. G. M. S i de la Sra. M. C. argumentant que en els locals arrendats s'explotava el negoci "xxx" quin titular formal era G. M. S. i que el dia 7 d'octubre del 2009, ell mateix i la Sra. C. van subscriure un contracte en virtut del qual aquesta darrera va manifestar que estava interessada en participar en el dit negoci i va aportar 620.000 euros per la tresoreria "xxx" a canvi d'una retribució de 2.500 euros mensuals i el 50% beneficis del negoci (foli 88). En el mateix escrit la representació processal del Sr. V. manifestava igualment que en el mateix contracte ell es comprometia a transmetre a títol gratuït a la Sra. C. a primera demanda la totalitat dels drets contractuals, entre els quals els seus drets com arrendatari del local arrendat, en cas d'incompliment del contracte d'inversió (foli 88), raons per les quals entenia que procedia cridar en garantia a la Sra. C.

III.- Atès que l'Aute objecte del present recurs va desestimar aquesta crida, considerant que cap dels dos cridats eren part del contracte d'arrendament celebrat en el seu dia pel litigants, la representació processal del Sr. S. P. V. formula el present recurs reiterant els arguments aportats en el seu escrit de data 14 de setembre del 2017, en el sentit de que és precís que els citats senyors tinguin coneixement de l'existència del plet i puguin al·legar, si ho consideren oportú, tot allò que tinguin per convenient, però aquests arguments no es poden estimar.

En efecte, és cert que en el contracte celebrat en data 6 de maig del 1998 els Sr. M. L. va arrendar al Sr. S. V. i a la Sra. M. C. els locals situats a la planta baixa, a la planta primera i al soterrani de l'Edifici xxx, ubicat a l'Avinguda d'Encamp xxx del Pas de la Casa. No obstant, ha quedat acreditat a les actuacions que el 18 d'octubre del 2001 els arrendataris van comunicar al Sr. L. que la Sra. C. havia subrogat els seus drets arrendaticis en favor del Sr. V. (foli 35), de tal manera que a partir d'aquest moment cap vincle la lligava amb el propietari dels locals i agent en el present procediment, que ni tant sols consta que hagués consentit aquesta cessió.

Per aquesta raó, és possible que, en el supòsit de que el seu únic llogater sigui desnonat dels locals en els què es troba ubicat el negoci, la Sra. C. pugui patir un perjudici en quan aquest no podrà seguir funcionant en la seva anterior localització, ni subrogar-se en els drets de l'arrendatari i, per tant, existien interessos connexos entre les parts. No obstant, en aquestes circumstàncies la Sra. C. podria, en el seu cas, reclamar al Sr. V. pels danys i perjudicis que la seva eventual manca de compliment de les seves obligacions contractuals li podria haver produït, però aquesta reclamació en cap cas es podria dirigir contra el Sr. L. amb el qual la Sra. C. ja no mantenia cap relació contractual en quan havia renunciat als seus dret arrendaticis a favor del Sr. V. molt abans d'adquirir drets en relació al negoci regentat pel citat senyor. Per aquesta raó, entenem que la Sra. C. no podia aportar cap prova en aquest procediment que no pogués aportar el defenent, ni es podien dictar resolucions contradictòries en cas que la Sra. C. presentés una demanda contra el Sr. L., ni la seva participació en el procediment comportaria economia processal, de tal manera que la única conseqüència de que s'admetés la seva intervenció seria una dilatació indeguda del procediment.

IV.- En desestimar-se el recurs, procedeix imposar les costes d'aquesta alçada a la part recurrent de conformitat amb allò que disposa el Codi 7,51,5.

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

DESESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal del Sr. S P V contra l'Aute dictat per l'Hble Batlle en data 22 de febrer del 2018, que CONFIRMEM íntegrament, imposant les costes d'aquesta alçada a la part recurrent.

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.-