

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 27 de novembre 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. Sra. Eulàlia AMAT LLARI i M.I. Sr. Carles CRUZ MORATONES, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- La representació processal de la Sra. R.M.M.R. va interposar demanda, de data 9-03-2016, envers la XXX,S.L., segons la qual demanava que es declarés la resolució del contracte d'arrendament de data 1-04-2001, procedir al desnonament, subsidiàriament un seguit de pretensions pel cas de rebel·lia de la defenent, la condemna a la suma de 2.205 euros més les rendes que vagin vencent fins el retorn de la possessió de les unitat arrendades, els interessos legals i la imposició de les costes processals.

En data 21-04-2016 la mercantil defenent es va oposar a la demanda i va demanar la crida en garantia de les Srs. M. i M. M. M..

II.- Per Aute de 11-05-2016 es va donar lloc a la crida en garantia. Aquest Aute fou revocat per l'Aute del Tribunal Superior de 20-06-2017.

III.- Per escrit de 14-10-2016 la part defenent va promoure una qüestió de prejudicialitat civil, la qual fou admesa en la instància i revocada per Aute del Tribunal Superior de data 30-01-2018.

IV.- En data 25-05-2018 l'Hble. Batlle va dictar sentència amb la següent part decisòria:

“Primer.- Desestimar la demanda formulada en data 9 de març del 2016 per part de la Sra. R.M.M.R. contra la societat XXX, SL.

Segon.- No efectuar una especial pronunciament en relació a les costes meritedes d'acord amb l'exposat en el darrer fonament de dret.”

V.- La representació processal de la Sra. R.M.M.R. va interposar recurs d'apel·lació contra la sentència d'instància i, en data de registre 13-06-2018, va articular escrit de conclusions, en mèrits del qual demanava la revocació de la sentència d'instància.

Pel contrari, la part recorreguda, per escrit de contesta a les conclusions de data 10-07-2018, va oposar-se al recurs i va sol·licitar la desestimació d'aquell amb imposició a la part recurrent de les costes processals.

VI.- La Sala va dictar Aute, de 18-10-2018, en el que va acollir parcialment les pretensions probatòries adduïdes per la representació processal de la part defenent.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- Els motius o greuges en els que la part apel·lant fonamenta el seu recurs són els que segueixen.

En primer terme, després de posar en relleu certes omissions fàctiques i d'assenyalar que qui va plantejar la crida en garantia i la prejudicialitat civil fou la part defenent i no l'agent, sosté que es va signar un nou contracte d'arrendament de 21-12-2015 sense la prèvia resolució de l'anterior que vinculava als litigants, sense disposar de la possessió mediata i amb una renda 100 euros més baixa, alhora que la demandada coneixia l'oposició de l'agent a l'actuació de les filles.

Entén que tot contracte obliga a un comportament humà objectivament just, lleial, honrat i lògic i aquestes circumstàncies no concorren en la demandada, ja que coneixent el conflicte entre l'agent i les seves filles opta per signar un contracte d'arrendament sense prèviament haver resolt l'anterior.

La decisió de la sentència s'argumenta sota la tesi del "creditor aparent". En aquest cas la defenent fou requerida de pagament per l'agent en data 22-12-2015, sense que es desvirtuï la condició d'usufructuària de l'agent. Subjectivament, exposa que la defenent era conscient que l'agent era usufructuària de la finca, del procés existent entre l'agent i les filles. Així no es pot compartir l'argument de la sentència que la defenent, davant la disputa existent, va continuar satisfent amb bona fe les rendes generades a la part que es va presentar com a creditora del deute.

II.- Resta acreditat que en data 1-04-2002 la defenent va signar un contracte d'arrendament amb l'agent, Sra. R.M.M.R., que actuava en nom de l'aleshores propietària de la parcel·la objecte de l'arrendament. I consta a les actuacions que, en data 21-12-2015, va signar un nou contracte de lloguer amb les Sres. M. i M.M.M.sobre la mateixa parcel·la.

Amb base en aquests fets, la sentència d'instància considera que la demanda s'ha de desestimar perquè "les circumstàncies en les quals

s'emmarca la situació plantejada, i que consten en aquest expedient, denoten un capteniment benintencionat de la societat arrendatària que porta a desestimar la demanda presentada en base al següent".

Des d'aquesta òptica entén que l'arrendatària ha satisfet les rendes derivades del lloguer a qui es presentava com a creditor de la relació obligatòria i ho fonamenta en la figura del creditor aparent (D. 46,3,51). Considera que concorren els dos requisits objectiu i subjectiu. Entén que el requisit objectiu es deriva del contracte d'arrendament subscrit i de la condició d'hereves de l'anterior propietària de la parcel·la. I, subjectivament, perquè es produeix la creença inequívoca del solvent d'estar satisfent el deute a qui es comporta com a veritable creditor.

I afegeix que la doctrina del creditor aparent no es pot subvertir per la consignació com a mode d'alliberament del deute, atès que no es pot exigir a qui realitza el pagament una excessiva diligència, sinó la diligència emprada normalment en el tràfic jurídic i, vistes les circumstàncies exposades, es va respectar la norma de cura que li era exigible.

III.- Aquesta Sala no pot compartir l'argumentació de l'òrgan judicial d'instància per les següents raons.

Cal partir d'una dada prèvia: ens trobem en un procediment especial amb un objecte limitat al coneixement de les vicissituds de l'arrendament, sense que, dins d'aquest àmbit, es puguin plantejar qüestions relatives al domini o a la titularitat del bé objecte de l'arrendament, les quals s'han de remetre a l'oportú procediment declaratiu.

Establerta l'anterior precisió, com aquesta Sala ja va posar de manifest en el seu Aute de 20-06-2017, el contracte d'arrendament de 1-04-2002 desplegava els efectes entre les parts litigants i els seus hereus (eficàcia relativa típica contractual) i es tracta d'examinar si s'ha de resoldre aquesta primera relació contractual obligatòria per incompliment o no i, en el seu cas, la

reclamació de les rendes degudes en concepte de lloguer. Vigent l'anterior contracte, i sense que hagués estat resolt, la part arrendatària va signar un nou contracte, de 21-12-2015 (foli 33, en el que es fa referència a l'anterior contracte vigent entre les parts litigants), amb les filles de l'agent, les quals s'atribuïen la titularitat del bé objecte de l'arrendament, i va deixar d'abonar la renda a l'agent (des de novembre de 2015), la qual ostentava la possessió mediata de l'immoble i actuava com a arrendadora, per satisfer-la a les referides filles.

Aquest segon contracte, com ja vam exposar en les resolucions d'aquesta Sala prèvies, és un contracte atorgat en dany de tercer i es tracta ara de determinar, si com sustenta l'òrgan judicial d'instància, existeix un pagament a favor d'un creditor aparent que alliberaria a la defenent de l'incompliment i de les seves conseqüències.

Aquesta Sala considera que, al marge de les qüestions que s'han de solventar en un altre procediment i que abasten a l'existència i abast de les titularitats de l'agent com a usufructuària universal i de les seves filles com a hereves, en el present procés resta provat que la part arrendatària abonava la renda a l'agent fins el novembre de 2015, el mes de desembre de 2015 va signar un nou contracte amb les que afirmaven ser les hereves i, per tant, propietàries de la finca objecte d'arrendament, i sense resoldre l'anterior contracte, van decidir abonar la renda a les noves "arrendadores" (sic) i van deixar de pagar-la a la part agent.

La institució de l'alliberament del deute pel pagament a un creditor aparent precisa que el deutor (solvens) ha de tenir la convicció o la creença que està satisfent el deute al veritable creditor (accipiens). I en aquest ordre d'idees, el deutor coneix que existeix un creditor al qual ha estat fent els pagaments i decideix signar un nou contracte, sense resoldre l'anterior, i començar a abonar la renda a qui signa com a part arrendadora el nou contracte d'arrendament. Des d'aquesta òptica, no es pot convenir amb la sentència d'instància que el deutor amb una diligència mitja o la pròpia del bon

pare de família, creia que pagava al veritable creditor. És més, la diligència d'un bon pare de família exigia, davant de la controvèrsia o el conflicte entre diverses persones a percebre la renda, i atès que se li havia creat el dubte de qui era el veritable creditor, alliberar-se del deute mitjançant un subrogat del pagament, com era la consignació. I amb la consignació en un expedient de jurisdicció voluntària s'hagués conjurat el risc de ser considerat un incompliment de pagament de la renda que justificava la resolució de la relació arrendatícia, com s'esdevé en el present cas.

Les consideracions anteriors justifiquen la revocació de la sentència d'instància i que s'hagi de donar lloc a l'estimació de la demanda interposada i declarar la resolució del contracte d'arrendament de 1-04-2002, procedir al desnonament sol·licitat, tot condemnant a la mercantil defenent a desallotjar i deixar lliure i vacu el terreny objecte d'arrendament i condemnar a la defenent al pagament de la suma de 2.205 euros, més les rendes que han anat vencent fins el retorn de la possessió i els interessos legals des de l'impagament dels respectius rebuts.

V.- Quant a les costes processals, l'estimació íntegra de la demanda suposa, d'acord amb el principi del venciment objectiu, la imposició de les costes processals a la part defenent (Codi 7,51,5), sense que procedeixi efectuar imposició de les costes processals d'aquesta alçada.

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

ESTIMEM el recurs interposat per la representació processal de la Sra. R.M.M.R. contra la sentència de data 25-05-2018, que revoquem i en el seu lloc declarem que hem d'estimar la demanda interposada i declarar la resolució del contracte d'arrendament de 1-04-2002, procedir al desnonament sol·licitat, tot condemnant a la mercantil defenent a desallotjar i deixar lliure i vacu el terreny objecte d'arrendament i condemnar a la defenent al pagament de la suma de 2.205 euros, més les rendes que han anat vencent fins el retorn de la possessió i els interessos legals des de l'impagament dels respectius rebuts.

Les costes processals de primera instància s'han d'imposar a la part defenent. No s'escau efectuar imposició de les costes processals 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.-