

SENTÈNCIA de 27 de març de 2003

**Contracte d'arrendament: obligació de l'arrendador de  
mantenir l'arrendatari en l'ús i gaudi pacífic de la cosa  
objecte del contracte i efectes del seu incompliment.  
- 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.- La mercantil PROSUDE, S.L. va formular, en data 22-11-1996, demanda de judici civil, a tramitar pel procediment ordinari, contra el Sr. Josep A.M., en virtut de la qual sol·licitava que, degut a la resolució unilateral del Sr. A. de la relació contractual que vinculava a les parts, li fossin rescabats els danys i perjudicis ocasionats que xifrava en la quantitat de 21.679.728 ptes, amb més la condemna a l'abonament dels interessos legals des de la data de la contesta a la demanda i a l'abonament de les costes processals de la instància.

La representació processal del Sr. A.M. va interposar demanda, en data 31-1-1997, contra la mercantil PROSUDE, S.L., en la que exposava que va haver de resoldre la relació contractual que el lligava amb PROSUDE, S.L., al trobar-se expulsat del seu lloc de treball i que això li havia generat una sèrie de danys i perjudicis que reclamava i que xifrava en la quantitat de 2.721.870 ptes, o la major que resultés de la prova a practicar, amb els interessos i les costes processals.

II.- La representació del Sr. A.M. va demanar, en data 7-2-1997, que es procedís a l'acumulació de les actuacions i per Aute de 5-9-1997 es va donar lloc a l'acumulació de les actuacions núm. 222-5/96 i 257-8/96.

III.- Després de la pràctica d'aquelles proves que foren admeses i de la presentació dels respectius escrits de conclusions, l'Honorable Tribunal de Batlles va dictar sentència, en data 21-6-2002, essent la seva part dispositiva la següent: "DECIDEIX Que desestimant en tots els seus termes la demanda formulada per la procuradora

Sra. Carme Solà Molero, actuant en nom i representació de la societat Prosude, S.L., contra el Sr. Josep A.M., i donant lloc a la demanda formulada per aquest darrer contra la societat, ha de condemnar i condemna la societat Prosude S.L. a pagar al Sr. Josep A. l'import de 26.317,31.-Euros, amb els interessos legals guanyats a comptar de la data de fermesa de la present resolució i a l'abonament de les costes judicials causades".

IV.- La representació processal de la mercantil PROSUDE, S.L. ha formulat recurs d'apel·lació contra la sentència, de data 21-6-2002, dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles i, en data 20-11-2002, ha presentat el seu escrit de conclusions, en el qual sol·licita la revocació de la sentència i la condemna al Sr. A.M. al pagament a favor de la recurrent de la quantitat de 21.679.728 ptes (130.297,78 €), amb més els interessos legals des de la data de contesta a la demanda i amb la condemna a l'abonament de les costes processals.

La representació del Sr. A.M. va formular el seu escrit de contesta a les conclusions, en data 13-12-2002, i va demanar la confirmació de la sentència recorreguda i la imposició al recurrent de les costes d'aquesta alçada.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- Els motius que addueix la part apel·lant per a justificar la revocació de la sentència són els següents. En primer terme, la recurrent considera que l'Honorable Tribunal de Batlles ha portat a terme una errònia valoració de les proves. En aquest sentit, entén que l'incompliment de les obligacions contractuals és imputable al Sr. A.M., ja que va abandonar el consultori mèdic el dia 1 de juliol de 1995 i va refusar instal·lar-se al pis 1,3<sup>a</sup> del carrer Isabel Sandy, núm. 5. Recorda que des de l'inici de la relació contractual es va ocupar el pis 1,2<sup>a</sup>, sense que existís queixa per part del Sr. A., a la vegada que en ocasions el pis 1, 3<sup>a</sup> s'ocupava per portar a terme determinades activitats, com ioga. En segon terme, d'acord amb l'incompliment imputable al Sr. A., la part recurrent sol·licita que la part demandada i recorreguda ha de satisfer a PROSUDE, S.L. la quantitat de 2 milions (12.020,24 €) en concepte de garantia bancària que restava obligat a lliurar i que no fou mai lliurada; 217,35 €, relatiu a la meitat de l'impost de Comerç i Indústria de 1995, satisfet per la recurrent i els perjudicis derivats de l'abandonament del consultori mèdic abans del termini establert (29-11-1999), que, segons la facturació mitja,

s'ha de xifrar en 118.060,19 €. En darrer terme, el recurrent estima que a aquest total reclamat de 130.297,78 € s'ha de sumar les interessos legals des de la contesta a la demanda i la imposició al Sr. A. de les costes processals de ambdues instàncies.

II.- El nus central d'aquest recurs d'apel·lació gira entorn a si la prova ha estat valorada de forma correcta per l'Honorable Tribunal de Batlles, tota vegada que, a judici del recurrent, la resolució unilateral del Sr. A. no es pot justificar en l'incompliment de les obligacions de Prosude, S.L., sinó que aquesta resolució constitueix un incompliment de la relació contractual i esdevé exclusivament imputable al Sr. A., per la qual cosa entén que ha d'estimar-se el seu recurs d'apel·lació i condemnar-se a la part apel·lada a l'abonament de les quantitats que, en concepte de danys i perjudicis, es sol·liciten.

Si aquesta Sala procedeix a analitzar la prova practicada a les actuacions es poden extreure les conclusions següents. Així, entre les parts litigants es va signar, en data 30-4-1992, un contracte, anomenat conveni de col·laboració i arrendament, en virtut del qual PROSUDE, S.L. cedeix l'ús del despatx i sales que integren el consultori mèdic, ubicat al pis 1,3<sup>a</sup> del carrer Isabel Sandy núm. 5 i que consta de les instal·lacions, paraments, mobles i demés utensilis inventariats al Sr. A., per què aquest atengui a aquelles persones que concertin o tinguin concertada una pòlissa d'assegurances de Prosude, S.L. o del Sr. P., a canvi de la percepció del 30% de la facturació de totes les visites, tractaments, intervencions o altres activitats mèdiques que realitzi el Dr. A. (folis 27 i 28). L'esmentat conveni fou modificat, en data 29-11-1994, on es variaven els pactes cinquè i vuitè del conveni, de tal forma que s'establí la contraprestació a rebre per la facturació dels auxiliars, així com el repartiment de les despeses que aquests originessin i es fixava com a termini final de la relació contractual, excepte pròrroga, la data de 29-11-1999. En segon terme, s'ha de destacar com a extrem rellevant per a la resolució del present recurs d'apel·lació, que si bé en el contracte signat per les parts, a la sol·licitud d'obertura de comerç o indústria i a la tarja de visita del Dr. A. es feia constar que el pis on es desenvolupava la seva activitat era el pis 1,3<sup>a</sup>, en realitat el consultori mèdic es trobava instal·lat al pis 1,2<sup>a</sup>, com així resulta de la confessió en judici del Dr. A. (foli 206, posició 14), on manifesta que ell tenia el seu consultori al pis 1,2<sup>a</sup> i que si bé el local era tot conjunt, ell accedia per la porta del 1,2<sup>a</sup>, i que del 1,3 (posició 17) només utilitzà una part del mateix. I aquests extrems van venir constatats per la prova d'inspecció

ocular portada a terme per l'Honorable Batlle Ponent. En efecte, de l'acta d'inspecció ocular es conclou (folis 248 i 249) que en el moment de la inspecció el pis 1,3<sup>a</sup> està en obres i que les comunicacions entre el pis 1,2<sup>a</sup> i el pis 1,3<sup>a</sup> es troben tapiades, però que abans, i d'acord amb el croquis que s'acompanya, s'observa com s'utilitzava com a consultori mèdic tot el pis 1,2<sup>a</sup> i part del pis 1,3<sup>a</sup>, pel que feia referència a sala d'espera i massatges. En tercer lloc, del material probatori també s'extreu que la mercantil PROSUDE, S.L. no era propietària del pis 1,2<sup>a</sup>, sinó que era arrendatària del mateix, i gaudia d'una opció de compra per adquirir-lo. I que, arrel d'un procediment judicial instat pel propietari del pis 1,2<sup>a</sup> es va haver de lliurar la possessió de l'esmentat pis (cf. foli 238), per la qual cosa va comunicar a PROSUDE, S.L. la seva voluntat de resoldre la relació contractual que els vinculava. Davant l'esmentada comunicació PROSUDE, S.L. li contestà que les consultes i els actes mèdics s'haurien de desenvolupar al pis 1,3<sup>a</sup> i afegien que comunicarien al propietari del pis 1,2<sup>a</sup> que porti a terme les separacions dels pisos oportunes.

Per consegüent, aquesta Sala ha de concloure que PROSUDE, S.L., cedia l'ús d'un consultori mèdic, amb les instal·lacions, material i parament adient per a la pràctica de la medicina, a canvi d'una contraprestació del 30% de la facturació. I d'aquí resulta que una de les obligacions principals de la part arrendadora consisteix en el manteniment de l'ús i el gaudi pacífic de l'immoble cedit en arrendament. Consta acreditat que la mercantil PROSUDE, S.L. va incomplir amb aquesta obligació que la subjectava, tota vegada que va permetre que es procedís al desnonament del Dr. A. i que no va ésser fins a aquell moment quan va pretendre que el consultori s'instal·lés en el pis 1,3<sup>a</sup>. I aquesta actitud només pot ésser qualificada d'incomplidora perquè no manté a l'arrendatari en l'ús i gaudi pacífic del bé, com s'exigeix al Digest 19,2,15,8. Així correspon a l'arrendador la protecció front a les pertorbacions que puguin provenir de tercers, així com abstenir-se ell mateix d'obstaculitzar aquest ús i gaudi pacífic. En aquest darrer sentit, aquesta Sala ja s'havia pronunciat a les sentències de 16-5-1996 i 10 de juny de 1999. I, per altra banda, perquè l'actitud de la mercantil PROSUDE, S.L. de voler que es continués l'activitat mèdica al pis 1,3 hauria exigít que prèviament s'hagués habilitat aquest pis com a consultori, el que no resulta que hagi esdevingut (cf., acta d'inspecció ocular), a la vegada que hauria de possibilitar que el consultori mèdic disposés de l'espai necessari pel seu funcionament, la qual cosa esdevindria difícil, si resulta que ocupava tot el pis 1,2<sup>a</sup> i part del pis 1,3<sup>a</sup>. Així ho confirmen els testimonis Srs. D.O. (foli 299 al revers) i les Sres. Ramón C. (foli 298) i

C.R. (foli 298 al revers), a la vegada que també la testifical de la secretària del Dr. A., Sra. M.M. (foli 296, al revers).

En conseqüència, no es pot acollir l'argument de la part apel·lant segons el qual la resolució del contracte es va produir per una causa exclusivament imputable al Sr. A., sinó que fou la conducta de la mercantil PROSUDE, S.L. la que va justificar, davant l'incompliment de les seves obligacions principals, que el Sr. A. procedís a resoldre la relació contractual que els vinculava i a demanar, mitjançant les presents actuacions, els danys i perjudicis que l'actuació de PROSUDE, S.L. li va ocasionar.

III.- El rebuig del primer motiu d'apel·lació fa innecessari l'anàlisi dels demés, tota vegada que aquests s'orienten a sol·licitar la indemnització que correspondria a PROSUDE, S.L. si l'incompliment fos imputable al Sr. A., la qual cosa no ha restat provada, sinó al contrari, així com els interessos i les costes si la seva pretensió hagués triomfat.

Per consegüent, la desestimació del recurs d'apel·lació comporta la confirmació íntegra de la sentència contra la qual es recorre i això es tradueix en la imposició a la part recurrent de les costes d'aquesta segona instància, com es sustenta al 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

Que hem de desestimar i desestimem el recurs d'apel·lació que ha interposat PROSUDE, S.L. contra la sentència que va dictar l'Honorable Tribunal de Batlles, Secció Civil, el dia 21 de juny de 2002, que es confirma en tots els seus extrems, amb imposició de la totalitat de les costes processals a la part apel·lant.

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.-