

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 21 de maig de 2009

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. Joan Manel ABRIL CAMPOY i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En data setze de setembre del 2008 el Sr. A.P.O., actuant en nom i interès propi, va formular demanda de quantitat, preavis i indemnització per danys i perjudicis i demanda d'embargament preventiu contra el Sr. N.D.M., sol·licitant que es condemnés al defenent al pagament de: a) la suma de 1.803,00 euros en concepte de quatre rebuts impagats del lloguer del local número 9 i 10 del Centre Comercial La Fira, de la Parròquia d'Andorra la Vella, així com les despeses d'emissió d'efectes, més un recàrrec del 20% mensual sobre el preu dels rebuts retornats en concepte de lloguers impagats corresponents als mesos de maig, juny, juliol i agost d'aquell any, més els interessos legals meritats per la suma resultant des del corresponent venciment fins que fos íntegrament satisfeta, b) la quantitat de 6.300,00 euros en concepte de manca de preavis, c) la de 3.150 euros en el d'indemnització per la resolució unilateral del contracte per part de l'arrendatari, d) més les costes del procediment. Mitjançant altressí sol·licitava igualment que es través embargament preventiu sobre els béns del Sr. N.D.M. o, alternativament, que es decretés el dipòsit d'una caució bancària suficient per part del

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

citat senyor en una quantitat adient per assegurar el principal dels lloguers vençuts, més interessos i costes.

II.- L'Aute de 19 de setembre del 2008 va decidir no donar lloc a la mesura cautelar sol·licitada, sense fer especial condemna en costes.

III.- El defenent no va comparèixer per contestar a la demanda, malgrat haver estat citat personalment, i va ser declarat en rebel·lia.

IV.- L'Hble. Tribunal Unipersonal, Secció Civil, va dictar Sentència en data 19 de novembre del 2008 estimant en part la demanda formulada pel Sr. A.P.O. contra el Sr. N.D.M., condemnant al defenent a pagar a l'agent la quantitat de 1.803 euros, incrementada amb els interessos convencionals pactats, a raó del 20% anual respecte de cada un dels rebuts a comptar del quinzè dia de cada mes vençut i retornat i fins que fossin íntegrament satisfets, sense fer especial pronunciament respecte de les costes de la instància.

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació el Sr. A.P.O. i, pels arguments recollits a les seves conclusions, demana la seva revocació i l'estimació íntegra de la demanda.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- Ha quedat acreditat a les actuacions que el dia 1 de maig del 2008 el Sr. A.P.O. va arrendar al Sr. N.D.M. el local número 9 i 10 de la seva propietat, situat al Centre Comercial La Fira de la Parròquia d'Andorra la Vella, pel preu de 450 euros mensuals i que l'arrendatari va deixar de pagar els mesos de maig, juny, juliol i agost de l'any 2008, que ascendien a la suma de 1.803 euros, lliurant les claus del local al seu propietari el dia 30 d'agost d'aquell any sense previ avís.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

En aquestes circumstàncies la Sentència d'instància condemna al defenent a pagar l'import de 1.803 euros, pels lloguers deguts i les despeses de retorn bancari, més la penalització pactada al contracte, però no estima la petició de que el defenent sigui condemnat a pagar la indemnització procedent per resolució anticipada del contracte i per manca de preavis que disposa l'article 56 de la LAFU, ja que considera que va ser l'arrendador qui va el va resoldre per manca de pagament de l'arrendatari.

II.- Contra aquesta decisió s'alça el Sr. A.P.O. argumentant que l'Hble. Batlle ha patit un error en l'apreciació del contingut del cos de l'escrit de la demanda, ja que considera que la manca de pagament del lloguer per part de l'arrendatari va portar a l'arrendador a resoldre el contracte, mentre que el que es diu a la demanda és que va ser l'arrendatari qui el va resoldre unilateralment, lliurant les claus de local al Sr. A.P.O. sense previ avís.

El plantejament de la demanda i les raons que exposa el recurrent per explicar-lo porten a pensar que efectivament les coses van succeir tal com les explica el Sr. A.P.O.. En efecte, l'agent no sol·licita a la seva demanda la resolució del contracte d'arrendament que vinculava a les parts, ni el desnonament de l'arrendatari, sinó exclusivament que se li paguin els lloguers no abonats i que se l'indemnitzi pel fet de no haver donat l'arrendatari el preceptiu preavis, fet que l'Hble. Batlle troba sorprenent i que efectivament ho seria si no fos certa la versió de l'agent en el sentit que va ser l'arrendatari qui li va retornar les claus del negoci sense donar abans el preceptiu preavis i per tant donant per resolt unilateralment el contracte, supòsit en el qual ja no li calia a l'arrendador demanar que l'Hble. Batlle el declarés resolt, ni que desnonés a un arrendatari que ja havia abandonat el local.

És cert que, trobant-se el defenent en situació de rebel·lia, no s'ha donat en aquest procediment el necessari debat contradictori, i que l'arrendador podria preferir al·legar que va ser l'arrendatari qui li va lliurar les claus sense que ell hagués donat per resolt el contracte prèviament i exigir així la indemnització procedent per manca de preavis, però la possibilitat de resoldre el contracte és una facultat de l'arrendador que

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

aquest pot exercitar o no, la bona fe de les persones s'ha de presumir i el plantejament de la demanda porta a estimar la veracitat del que afirma el recurrent, perquè si no fos així es podria veure obligat a plantejar una nova demanda per demanar la resolució del contracte i el desnonament de l'arrendatari per tal que aquest deixés el local vacu, lliure i expedit, possibilitat que no sembla versemblant. D'altra banda, si no es donés lloc a aquesta indemnització l'arrendatari en tindria prou amb lliurar les claus del local per no haver d'indemnitzar al propietari pel temps que faltés per finalitzar el contracte o per la manca de preavis.

Atès que la durada de l'arrendament pactat en data 1 de maig del 2008 era de set anys i que les claus del local es van retornar al seu propietari el mes d'agost d'aquell mateix any, cal entendre procedent la petició de l'agent en el sentit de que el defenent ha de ser condemnat també a pagar-li la suma de 3.150 euros com indemnització per la resolució anticipada del contracte.

III.- Pel que fa a la indemnització per manca de preavis, l'article 56 LAFU, que regula la renúncia unilateral al contracte per part de l'arrendatari d'un local de negoci, com és el cas, disposa que aquest podrà renunciar al contracte donat un preavis de dos mesos per cada any o fracció que manqui per la seva finalització i, a més, amb l'obligació d'indemnitzar a l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda per cada any que quedi per complir. Per aquesta raó, en el cas de que el contracte tingui per objecte un local de negoci l'arrendatari, malgrat doni el preceptiu preavis haurà d'indemnitzar a l'arrendador pel temps que manca per acabar el contracte, a diferència del que disposa l'article 19 de la mateixa llei amb caràcter general, atès el perjudici que pot suposar per l'arrendador l'abandonament del local abans del temps pactat i la dificultat que es pot presumir per trobar un nou arrendatari. Per aquest motiu, cal entendre que en cas de que l'arrendatari no doni el preceptiu preavis haurà d'abonar també la renda procedent per aquests sis mesos de preavis que la llei requereix i que no ha donat, raó per la qual cal estimar la petició del recurrent de que es condemni al defenent a abonar la suma de 6.300 euros sol·licitada.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

IV.- En estimar-se el recurs procedeix imposar les costes de la instància al defenent, sense fer especial pronunciament respecte de les d'aquesta instància en virtut del que disposen el Codi 7,51,5 i 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 el recurs d'apel·lació interposat pel Sr. A.P.O. contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal Unipersonal, Secció Civil, en data 19 de novembre del 2008 que REVOQUEM PARCIALMENT en el sentit de condemnar igualment al Sr. N.D.M. al pagament a l'agent de la suma de sis mil tres-cents euros (6.300 euros), més la de tres mil cent cinquanta euros (3.150 euros), imposant les costes de la instància al defenent CONFIRMANT en tots els demés punts la resolució apel·lada i sense fer especial pronunciament respecte de les d'aquesta alçada.

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.-