

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 26 de juny 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. Sr. Carles CRUZ MORATONES, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

Autes 1100046/2011

I.- Per escrit de data 11-04-2011, la representació processal de la societat A (A, SAU) va presentar davant de la Batllia demanda a tramitar pel procediment ordinari contra la societat B, SL, demanant es dictés Sentència confirmant la procedència de la resolució del contracte atorgat entre les parts el dia 5-10-2006, i la seva condemna a :

- a retirar 120 consignes de les 252 actualment instal·lades del local 3 situat a l'edifici de l'aparcament del A,
- a pagar la suma mensual de 1.680,59.-euros en concepte d'indemnització per ocupació indeguda de la part del local situat a l'edifici de l'aparcament del A des del 05-10-2010 fins al dia en que la societat avui demandada retiri les ressenyades consignes,

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

- pagar les costes judicials ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador.

II.- La representació processal de la societat B, SL, per escrit del 02-05-2011, va formular una excepció dilatòria d'inadequació del procediment, i subsidiàriament sobre el fons, va demanar la desestimació de la demanda amb imposició de costes.

La part agent es va oposar a l'excepció plantejada.

Autes 0717-3/2011

III.- Per escrit del 22-02-2012, la representació processal de la societat A, SAU, va presentar davant de la Batllia una segona demanda a tramitar pel procediment ordinari contra la societat B, SL, demanant es dictés Sentència confirmant la procedència de la resolució del contracte atorgat entre les parts el dia 05-11-2003, i la seva condemna a :

- retirar 132 consignes de les 252 actualment instal·lades del local 3 situat a l'edifici de l'aparcament del A i a alliberar l'esmentat local deixant-lo a disposició de l'agent,
- pagar la suma mensual de 1.848,65.-euros en concepte d'indemnització per ocupació indeguda de la part del local situat a l'edifici de l'aparcament del A des del 5-11-2011 fins el dia en que la societat avui demandada retiri les ressenyades consignes,
- pagar l'import de 1.361,23.-euros en concepte d'ISI unilateralment descomptat,
- pagar les costes judicials ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat, de procurador i de perit.

IV.- La representació processal de la societat B, SL, per escrit del 18-04-2012, va formular una excepció dilatòria d'inadequació del procediment així com una excepció dilatòria de litispendència, i

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

subsidiàriament sobre el fons, va demanar la desestimació de la demanda amb imposició de costes.

La part agent es va oposar a les excepcions plantejades per escrit del 02-05-2012.

V.- A petició de la part agent i malgrat l'oposició de la part defenent, per Aute del 04-07-2012, el Tribunal de Batlles va decidir acumular els autes 0717-3/2011 als autes 1100046/2011.

VI.- Per Aute del 22-07-2013, el Tribunal va decidir desestimar les excepcions d'inadequació del procediment i de litispendència, imposant les costes a la societat B, SL.

VII.- Per escrit del 14-07-2014, la representació processal de la societat B, SL, va contestar en el marc dels autes acumulats, mantenint la seva oposició a totes les pretensions de la part agent i sol·licitant la condemna d'aquesta darrera a pagar la totalitat de les costes.

Les parts van replicar i duplicar, i presentar els seus escrits de proves, mantenint les seves posicions respectives.

VIII.- Per Sentència de data 23-11-2017, l'Hble. Tribunal de Batlles, Secció Civil, va decidir:

“ Estimar íntegrament les demandes interposada per la societat A, SAU contra la societat B, SL confirmant la procedència de les resolucions dels contracte atorgat entre les parts els dies 5-10-2006 i 5-11-2003, condemnant la demandada a retirar les 252 consignes instal·lades en el local 3 situat a l'edifici de l'aparcament del A, condemnant la demandada a pagar les sumes mensuals de 1.680,59.- € i 1.848,65.- € a comptar respectivament dels dies 5-10-2010 i 5-11-2011 respectivament en concepte d'ocupació indeguda del local ans indicats fins el dia en que la societat avui demandada retiri les ressenyades consignes, condemnant la societat defenent a abonar la quantia de 1.361,23.- € en concepte d'isi unilateralment descomptat per la demandada en les quanties degudes en mèrits del pacte 4rt del conveni de 5-11-2003 i condemnant la defenent al

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

pagament de les costes del present procediment judicial, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador de la part demandant.”.

IX.- Contra aquesta resolució ha interposat recurs d'apel·lació la representació processal de la societat B, SL, demanant la seva revocació íntegra i que es dictes una desestimant totes les pretensions de l'agent i imposant-li totes les costes d'ambdues instàncies.

La representació processal de la societat A, SAU, ha demanat la desestimació del recurs, amb imposició de les costes a la part apel·lant.

X.- Per escrit del 03-05-2018, la representació processal de la societat A, SAU, va comunicar a aquest Tribunal que la societat B, SL, havia procedit a retirar les 252 consignes del local 3 situat a l'edifici de l'aparcament del A tot deixant l'espai a disposició de la seva mandant.

Donant compliment a la Diligència del 08-05-2018 per la qual se li demanava les seves manifestacions al respecte, i per escrit del 15-05-2018, la representació processal de la societat B, SL, va indicar que no tenia cap manifestació a efectuar en relació a l'escrit de la contrapart ja que les consideracions efectuades en el mateix no tenen res a veure amb els fets objecte del present procediment.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Vincent ANIÈRE.

FONAMENTS DE DRET

I.- El motiu principal del recurs és en resumit que els dos contractes constitueixen una sola relació jurídica amb l'objecte d'arrendar el local número 3 de l'edifici de l'aparcament del A, i que l'argumentació del Tribunal al respecte seria injusta i fonamentada sobre una deficient valoració de les proves d'autes. Sosté al respecte que el Tribunal no ha

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

valorat les proves que demostren la voluntat de les parts d'atorgar un contracte d'arrendament com són la carta del 15-04-2010, la confessió del Sr. R., les manifestacions del Sr. P. i els propis contractes.

En segon terme, sosté que al tractar-se d'un arrendament la carta del 15-04-2010 és ineficaç i que dit arrendament es troba prorrogat per set anys ja que no es van respectar les condicions de fons i de forma per a finalitzar-ho.

Subsidiàriament, cas de considerar dos relacions diferents, afirma que els arguments en qüestió són també d'aplicació al document del 05-10-2006.

És veritat que la resolució del present litigi passa per la interpretació dels contractes atorgats el 05-11-2003 i el 05-10-2006.

Però, la nostra interpretació dels contractes en qüestió, després de la valoració conjunta de tots els elements de prova aportats en autes, seguint els criteris de la sana crítica, i donat l'objecte i la finalitat cercada dels mateixos, així com llur pròpia lletra i les circumstàncies de la seva execució, no permet admetre aquestes afirmacions de la part recurrent sinó que ha de portar a confirmar la resolució d'instància.

Al respecte, és important recordar que la interpretació dels contractes, quan és necessària per part del jutge, s'ha de fer respectant la seva literalitat però tenint en compte tots els elements que integren el contracte com el context del seu atorgament i les condicions de la seva execució, el tot per esbrinar la voluntat comuna real de les parts i el resultat concret que volien obtenir (per una exposició d'aquestes regles, veure per exemple TSJC 435/2014 del 14-04-2015).

A més, quan existeix connexió entre dos contractes, la interpretació s'ha de fer tenint en compte ambdós contractes (Digest 30,50,3) i la qüestió és aleshores determinar si el fet de considerar-los independents o al contrari com a indissociables i constitutius d'un sol contracte permet respectar l'objecte i el sentit que les parts han volgut donar a la seva operació.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

En el nostre cas, en data 05-11-2003, la societat A, SAU i la societat B, SL exposant que totes dues eren interessades en la instal·lació i explotació conjunta de 120 consignes al local número tres de l'edifici de l'aparcament A d'Encamp, van pactar que:

- * la segona es comprometia a instal·lar i subministrar al seu càrrec 120 consignes i a explotar-les al 100% del seu funcionament, amb exclusivitat, assumint el manteniment de les consignes, la neteja del local i la gestió de les incidències amb els clients.

- * la primera es comprometia a cedir-li l'ús de l'espai situat entre els WC i les botigues de l'entrada principal conservant al seu càrrec les despeses d'electricitat.

Es va pactar un termini de 7 anys a partir del 05-11-2003 sia fins al 05-11-2010, amb possibilitat a partir d'aquesta data de prorrogacions de sis mesos en sis mesos *"en el cas que una de les parts avisi a l'altra de la seva voluntat de no continuar, amb una antelació d'un any"* (SIC) (pacte tercer).

La societat A, SAU es va reservar el dret de comprar les consignes.

Les parts van fixar el preu de servei al públic, és a dir del lloguer de les consignes als clients (2 euros, revisable cada any), i la societat B, SL es va comprometre a pagar a la societat A, SAU 20% dels totals ingressats per aquest concepte, a liquidar mensualment.

En data 05-10-2006, les mateixes parts, exposant que totes dues eren interessades en la instal·lació i explotació conjunta de 120 consignes més conjuntament amb les 120 ja existent al local número tres de l'edifici de l'aparcament A d'Encamp, van pactar que:

- * el contracte queda fixat per un termini de 4 anys a comptar del 05-10-2006, sia el 05-10-2010, i *"amb les mateixes condicions com el primer contracte"*, *"No obstant si cap de les parts no avisa l'altra, de manera fefaent, del seu propòsit d'abrogar el contracte en la data de la seva expiració, es considerarà per un període de set anys, i B es compromet automàticament a incrementar el percentatge de recaptació i passar del*

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

20% actual dels ingressos recaptats fins al 30% amb la renovació del contracte."

Per carta del 15-4-2010, la societat A,SAU va comunicar a la societat B, SL que el seu consell d'administració havia acordat "*resoldre el contracte d'arrendament...a la fi d'aquest any*" en aplicació del pacte segon del contracte signat entre les parts (per tant el del 2006), tot i convidant-la a participar al concurs públic per a l'adjudicació del local.

Però la societat B, SL, va contestar per carta del 03-05-2010 que no existia cap disposició contractual que permeti resoldre el contracte d'arrendament.

Per carta del 29-6-2010, la societat A, SAU va comunicar a la societat B, SL que el seu consell d'administració havia acordat resoldre el contracte signat el 05-11-2003, de conformitat amb el pacte tercer del mateix, i això pel 05-11-2011, tot i manifestant que era interessada en la compra de les consignes.

És així que va néixer el present litigi essent la pretensió de la societat agent que es constati judicialment la correcta resolució dels contractes i que es condemni a la defenent a retirar dites consignes (sembla que ho va fer després de la resolució d'instància) i a satisfer les sumes en concepte d'ocupació indeguda del local com en relació a l'ISI descomptat per la societat B, SL.

II.- Pel que fa a la qualificació de contracte d'arrendament que s'hauria de donar a les convencions adoptades entre les parts, aquesta no es pot admetre.

El contracte d'arrendament de coses respon essencialment al fet de transmetre l'ús i gaudiment d'una cosa per un temps determinat, amb l'obligació de retornar-la al final del període pactat, a canvi d'un preu cert. El fet que el contracte del 2003 es refereix a l'ús d'un local podria portar a considerar la qualificació d'arrendament, la qual no seria teòricament

incompatible amb el fet de pagar el 20% dels ingressos ja que en certes formes d'arrendament el preu del lloguer podia consistir en una part dels fruits que la part arrendatària extreu del gaudiment de la cosa (cf. Llibre Fonaments de dret andorrà Volum 3 p344), encara que en el nostre cas no es tracta dels fruits del local sinó dels fruits de les consignes les quals són propietat exclusiva de la societat B, SL.

De fet, aquesta confusió sembla que la fan el Sr. P., el Sr. R. i la Sra. G. quan parlen d'arrendament. Però no la fa el Sr. M, el legal representant de la societat demandant al moment de resoldre els contractes, qui precisa que es tracta d'explotació i no d'arrendament, això malgrat la malaurada expressió "d'arrendament" que es va fer servir en la carta del 15-04-2010.

No obstant això, el criteri determinant per a la qualificació dels contractes n'és que l'objecte essencial dels mateixos no és que la societat del A havia de transmetre el gaudiment del local, com hauria de ser en un arrendament, sinó que aquest objecte era l'explotació conjunta de les consignes.

En efecte, la societat B, SL es va comprometre principalment a subministrar i instal·lar les consignes i a explotar-les segons les condicions fixades entre les parts en el local de la societat explotadora del A.

La voluntat comuna essencial d'aquestes societats no era que una deixi el gaudiment del local a l'altre sinó de fixar les condicions d'explotació conjunta de les consignes, entre les quals l'obligació de la societat del A de deixar la societat B, SL usar el local.

En aquest sentit, el fet de fixar conjuntament el preu de venda al públic, que caracteritza una voluntat empresarial, és més pròpia del contracte de societat que del d'arrendament.

III.- D'altra banda, quant al fet que els dos contractes formarien una sola relació (d'arrendament), constatem que la proposta que va fer el representant legal de la societat B mitjançant carta del 12-10-2005 per a

l'atorgament del segon contracte (foli85) no es refereix a cap arrendament sinó al fet de "*poner 120 consignas más ..* " i de firmar un contracte amb termini de 5 anys amb les mateixes condicions que el primer contracte i que "*cuando **los contratos** terminen en cinco años **los dos** **renovan automáticamente con siete anos**" (sic). Va manifestar així que la seva voluntat no era una modificació global del regim del primer contracte sinó l'atorgament d'un altre amb les mateixes condicions.*

El que es va firmar és coherent amb tal voluntat i la lectura del segon contracte del 2006 demostra clarament que és autònom i en relació a 120 consignes més. Si bé es refereix a les condicions generals del primer pel que fa a les condicions d'explotació també fixa condicions diferents quan al termini i a les condicions de renovació.

Quant a les manifestacions del Sr. R. (el legal representant de la societat del A només des del 2016) i les del Sr. P. (el president del consell d'administració al moment d'atorgar els contractes litigiosos), en ressurt que han admès que el contracte del 2006 era destinat a *completar* el del 2003. El Sr. P. ha precisat que s'havia negociat en el sentit de la proposició del representant de la societat B, SL. Però no es pot extreure de tals manifestacions que d'un sol contracte es tractés, i els dos testimonis es van remetre a les condicions contractualment pactades, les quals, ja ho hem dit, no avalen la versió d'una sola relació contractual.

El fet que les parts haurien volgut fer coincidir les dates de finalització al mateix dia i que la diferència entre el 05-10-2010 (contracte del 2006) i el 05-11-2010 (contracte del 2003) només seria el fruit d'un error material no queda acreditat. Sobretot, encara que fos així, aquesta voluntat podria correspondre a un propòsit comercial i estratègic però no implicaria necessàriament que els dos convenis s'haurien de considerar com un sol, amb un destí únic, per voluntat de les parts.

Així les coses, els dos contractes tenen entre ells una connexió evident però no constitueixen un sol contracte. Si bé es pot concebre que existeix

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

una sola relació comercial exercitada en un únic local, nogensmenys existeixen dos contractes diferenciats i autònoms, amb l'afegit que el segon es refereix al primer pel que fa a les condicions generals. Però aquesta configuració és insuficient per a constituir una sola relació jurídica en el marc d'un únic contracte ja que finalment, com bé ho diu la sentència, els dos contractes podien conviure (o extingir-se) de manera separada.

IV.- Pel que fa a les condicions de la resolució d'aquests contractes, el del 05-11-2003 fixa un termini de 7 anys a comptar de la seva signatura sia fins al 05-11-2010 (i no 2011 com diu la sentència).

Per tant, la comunicació del 29-06-2010 per la qual la societat del A va manifestar “resoldre” el contracte pel 05-11-2011 és correcta doncs en aquesta data on el contracte no havia donat lloc a cap prorrogació, era totalment conforme al pactat decidir no renovar-lo tot i respectant un termini de preavis d'un any al qual el confús redactat de la clàusula 3 l'obligava.

Pel que fa al contracte del 2006, també té un termini fix, que és de 4 anys a comptar de la seva signatura, sia fins al 05-10-2010. La seva clàusula 2 estipula que en cas d'avisar l'altra part de la seva voluntat “d'abrogar” el contracte, el mateix quedarà prorrogat per 7 anys.

No preveu cap termini de preavis per efectuar aquest avís de la voluntat de no prorrogar i no es pot aplicar el termini d'antelació d'un any que pretén aplicar la part defenent puix el mateix només concerneix el contracte del 2003.

Per tant, la comunicació del 15-04-2010 per la qual la societat del A va manifestar resoldre el contracte pel fi de l'any va impedir tota pròrroga i és conforme a les exigències del referit contracte.

Quant a la forma de la seva resolució, dit contracte estipula que s'ha d'efectuar de manera “fefaent”.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

No es pot compartir el plantejament de la part apel·lant que aquest adjectiu significaria que s'exigeix "*la intervenció de la justícia andorrana*", sia mitjançant requeriment judicial sia mitjançant via notarial. En efecte, el fet d'exigir una comunicació fefaent de la voluntat "d'abrogar" el contracte correspon a la voluntat de que aquesta comunicació es faci per qualsevol mitjà que constituï així una prova suficient. Es tracta d'una qüestió de prova i no pas d'una formalitat sacramental.

Ara bé, si es podria discutir la conclusió del tribunal de considerar com a suficient la signatura com a testimonis per part del president i del secretari de la mateixa societat del A per a acreditar el fet que el destinatari de la carta (el Sr. L., legal representant de la societat defenent) es va negar a signar-ne la recepció, aquesta discussió és del tot estèril.

En efecte, per carta del 03-05-2010, el propi advocat de la societat B, SL va manifestar que, "*en resposta a la seva carta de data 15 d'abril 2010 que vostè va enviar en la seva qualitat de President de la societat A, SAU*", no admetia la resolució del contracte.

Per tant, no pot existir millor prova de que el legal representant de la societat en qüestió ha rebut la carta del 15-04-2010.

V.- L'altre aspecte del recurs és relatiu a la indemnització al pagament de la qual se l'ha condemnat ja que la mateixa s'hauria calculat de manera unilateral i sense explicació; que és invertint la càrrega de la prova que el tribunal ha considerat que era a la part defenent desvirtuar el *quantum* reclamat quan, al contrari, la part agent podia sol·licitar una pericial i que dita part agent tenia la possibilitat d'acreditar aquest *quantum*.

Però no existeix cap inversió de la càrrega de la prova.

Com ho explicàvem en la nostra sentència TSJC-138/15 del 23-12-2015, la qüestió de la càrrega de la prova té sentit sobretot quan no hi ha prova suficient i que cal decidir quina part ha de suportar les conseqüències de la manca de prova, sempre amb l'objectiu final d'establir la veritat material i d'assegurar a les parts la tutela judicial efectiva.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

Així, per principi, cal acudir als coneguts principis en virtut dels quals la càrrega de la prova la suporta el que reclama el compliment d'una obligació mentre que el que en proclami l'extinció suporta la carrega de provar els fets que ho avalen ("extintius" o "impeditius"). Però l'aplicació d'aquests principis, també ha d'efectuar-se amb la flexibilitat necessària i seguint als criteris de normalitat i facilitat probatòria, d'igualtat i de bona fe processal.

Aquestes consideracions troben una perfecta aplicació en el present cas. En efecte, com s'ha vist abans la societat B, SL es va comprometre a pagar a la societat A, SAU un percentatge dels totals ingressats en concepte del lloguer de les consignes als clients.

La demanda d'aquesta darrera societat era que, en concepte d'indemnització per ocupació indeguda després de la resolució dels contractes, se li pagui la suma mensual de 1.680,59.-euros i la de 1.848,65.-euros.

Aquests imports es van calcular en base a l'import mitjà obtingut per consigna la temporada 2009-2010.

No oblidem que es tracta d'una indemnització per reparar el fet d'ocupar indegudament el seu local i no de l'estricta compliment dels contractes d'explotació ja resolts. Per tant, havent la demandant proposat una mètode raonable i adaptat per a la seva avaluació, no era justificat exigir-li a més que demani la realització d'una pericial comptable. Si la part defenent pretenia establir que aquesta avaluació no era correcta és ella que havia d'acreditar-lo aportant en autes els elements de prova útils, cosa que no va fer, quan a més a més, pel fet d'haver continuat explotant les consignes, tenia a les seves mans la facilitat probatòria per fer-ho, acreditant la realitat dels ingressos recaptats i demostrar que l'avaluació de la demandant era fora de lloc.

Per consegüent, el plantejament del tribunal al respecte s'ha de confirmar.

VI.- L'últim greuge concerneix l'ISI ja que es torna a afirmar que la societat agent no pot pretendre cobrar la totalitat del percentatge pactat

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

sinó que cal descomptar l'impost que es cobra sobre els clients i tributa després al Govern.

Al respecte, el contracte del 2003 estipula que *“la societat B es compromet a pagar a la societat A, el 20% dels totals ingressats en concepte de lloguer de les consignes...”*. Com es veu aquest pacte no conté cap referència als impostos i on el contracte no distingeix i no preveu res no existeix cap raó per a que introduíssim una distinció que portaria a descomptar l'import de l'ISI.

A més, literalment, ingressar es refereix a les quantitats que entren en la caixa i per tant abans de la recaptació de l'impost.

Per tant, no existeix cap fonament contractual per a descomptar l'import corresponent a l'ISI de la base servint per a la determinació de l'import al qual s'ha d'aplicar el percentatge degut a la societat del A.

VII.- Pel que fa a les costes de primera instància, el tribunal va jutjar que l'estimació íntegra de la demanda comportava la condemna del defenent.

Aquest pronunciament conforme als principis aplicables s'ha de mantenir.

VIII.- Pel que fa a les costes d'aquesta alçada, els mateixos principis justifiquen imposar-les a la recurrent vençuda.

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,

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

DECIDEIX

Desestimar el recurs interposat per la representació processal de la societat B, SL, contra la Sentència de l'Hble. Tribunal de Batlles de data 23-11-2017 que confirmem íntegrament.

Imposar a la societat B, SL, les costes judicials de segona instància inclosos els honoraris de procurador i d'advocat;

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.-