

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

TSJC.- 0000206/2018
ORIGEN: 5000171/2016 - 00
NIG: 5300542120160001377

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 24 de juliol 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. Jaume TOR PORTA, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Per escrit presentat en data 19-4-2016, la representació processal del Sr. L.C.M. formulava demanda contra els Srs. L.C.L., G.C.O. i G.N.P., en demanda de resolució de contracte d'arrendament, desnonament i reclamació de quantitat i, després d'invocar els fonaments de dret aplicables al cas, sol·licitava es dictés sentència declarant la resolució del contracte d'arrendament formalitzat el dia 1-6-2007 amb els demandats en relació al local comercial situat al semi soterrània de l'edifici X del Pas de la Casa; disposant el desnonament de les esmentades persones d'aquella unitat immobiliària condemnant-los a retornar la possessió lliure, vàcua i expedita en el mateix bon estat en que la van rebre, tot i condemnant-los a pagar la suma de 54.000.- € juntament amb els interessos devengats per l'esmentada suma comptabilitzats al tipus legal des de la data de contesta a la demanda; condemnant-los alhora a satisfer en concepte d'indemnització

per ocupació indeguda la quantitat de 1.500.- € per cada mes o fracció transcorregut a partir del mes de febrer del 2016 –inclòs- i fins el moment en que tingués lloc el trasllat possessori en favor del seu representat al respecte de la unitat immobiliària constantment repetida; condemnant també els demandats a pagar la suma de 9.624,27.- € en concepte de treballs impagats més altres 9.139,18.- € en concepte de despeses de comunitat el tot amb expressa imposició de les costes a la part demandada.

II.- El 14-7-2016, les representacions processals dels Srs. L.C.L., G.C.O. i G.N.P. contestaven la demanda articulada de contrari oposant-se a les pretensions del demandant tot i sol·licitant es dictés Sentència desestimant-se la demanda amb imposició de les costes causades a la part demandant.

III.- Practicats els mitjans de prova proposats per les parts litigants i evacuats els respectius escrits de conclusions, l'Hble. Batlle va dictar Sentència en data 11-12-2017 amb la següent part decisòria:

“PRIMER.- Desestimar la demanda formulada en data 19-4-2016 per part de la representació processal del Sr. L.C.M. contra els Srs. G.C.O., G.N.P. i L.C.L.

SEGON.- Imposar a l'agent el pagament de la totalitat d'eles costes judicials ocasionades, inclosos els honoraris d'intervenció lletrada i de procuració”.

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. L.C.M. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana es dicti sentència, revocant la Sentència recorreguda.

V.- les representacions processals de les parts demandades, s'han oposat al triomf del recurs d'apel·lació plantejat per la part contrària.

VI.- Per Providència de 28-2-2018 s'elevaven les actuacions a aquest Tribunal.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sr. Jaume TOR PORTA

FONAMENTS DE DRET

I.- Ha quedat acreditat a les actuacions que en data 1-7-2007 el Sr. L.C.M., actuant en aquell acte en representació del Sr. M.D.M. en mèrits dels poders notariais de que disposava, atorgava un contracte d'arrendament del local comercial situat a la planta semi soterrània de l'edifici X del Pas de la Casa, en benefici del seu fill (L.C.L.) i dels Srs. G.C.O. i G.N.P., convenint-se un termini d'arrendament de 15 anys i fixant-se la renda en la suma de 1.500.- € mensuals. S'admet també que, malgrat la precisió continguda en el contracte d'arrendament, el Sr. L.C.M. era el titular real del cens emfitèutic associat a la unitat immobiliària arrendada i que el Sr. M.D.M. sols n'era el titular fiduciari, situació aquesta que es regularitzà el dia 26-1-2015 quan l'hereva d'aquest darrer (tractant-se de la Sra. J.D.P.D) cedia el cens al demandant.

La representació processal de la part demandant sustenta amb caràcter principal que els demandats no haurien pagat mai la renda pactada que ascendia a 54.000.- € pel període corresponent als tres darrers anys, articulant per aquesta raó una acció resolutòria del contracte d'arrendament. Accessòriament pretén la condemna dels demandats a satisfer ultra el preu de la renda que no hauria estat satisfeta, una indemnització per ocupació indeguda a raó de 1.500.- € mensuals pel període comprès entre l'1-2-2016 i el moment en que la possessió del local arrendat li fos retornada, i les sumes de 9.624,27.- € i 9.139,18.- € en concepte de treballs realitzats i despeses comunitàries més la totalitat de les costes.

La representació processal dels demandats a través de representacions processals diferents s'oposen a les al·legacions i pretensions del demandant.

La Sentència dictada per l'Hble. Tribunal Unipersonal del Batlle desestima la demanda i és contra aquesta decisió que la representació processal del Sr. L.C.M. formula recurs d'apel·lació amb fonament als greuges següents.

II.- En primer lloc es discrepa de la decisió recorreguda en la part que afirma que les rendes haurien estat percebudes per part del Sr. L.C.L. en mèrits de la instrucció donada pel seu pare. En aquest sentit afirma que el darrer no deixa de ser una de les parts demandades en el litigi de tal manera que les manifestacions produïdes pel mateix no podien tenir eficàcia probatòria. En tot cas insistia en que mai havia autoritzat el seu fill a percebre les rendes pactades, tot i afirmant que el fet que la Sentència dictada per l'Hble. Sr. Batlle atorgués als Srs. G.C.O. i G.N.P. de pagar la renda al Sr. L.C.L. també arrendatari no deixava de ser una greu vulneració als principis constitutius del contracte d'arrendament.

A diferència del que s'afirma en el recurs d'apel·lació, la Sentència recorreguda no atorga cap mena d'eficàcia probatòria a les manifestacions del Sr. L.C.L., sinó el que fa és constatar com el propi arrendador en la confessió en judici que es va practicar admetia que mai havia reclamat la renda pactada durant més de 8 anys pretextant que tenia entès que era el seu fill qui la cobrava (de fet aquest darrer ho ha admès obertament -foli 101-). D'aquestes indicacions n'extreu la conclusió, compartida per aquesta Sala, que existia una aquiescència del Sr. L.C.M. en el procedir creat i tàcitament admès pel mateix durant un període de temps extraordinàriament llarg, amb el benentès que a partir del moment en que el dia 1-7-2015 els demandats rebien una carta del demandant en que es presentava com a titular del domini útil del local i se'ls requeria de pagament de la renda, els mateixos efectuaren en primer lloc una transferència al compte de l'actor i a partir del moment en que aquest resulta retornada, consignaren judicialment l'import de les rendes.

Aquest raonament no menysté els principis constitutius del contracte d'arrendament com ho afirma la part recurrent sinó que el que fa és constatar la situació jurídica tolerada pel propi demandant durant un llarg període temporal i extreure la conseqüència que l'arrendador havia delegat el cobrament de la renda al seu fill de tal manera que a partir del moment en que el mateix admetia haver-la rebut, i sense perjudici de quantes accions puguin existir entre ells, l'acció resolutòria que amb caire principal interposa ha estat degudament rebutjada com sia que en definitiva la renda ha resultat pagada.

El primer motiu del recurs d'apel·lació haurà per tant de ser rebutjat.

III.- El segon motiu del recurs que s'articula intervé en relació al rebuig de la reclamació que s'interposava per raó de les despeses comunitàries. Es fonamenta que les parts arrendatàries s'havien compromès a efectuar-ne el seu pagament i així resultava del contracte d'arrendament, de tal manera que la decisió continguda en la Sentència dictada a partir del moment en que els rebutjava suposava una reinterpretació dels seus pactes.

La decisió recorreguda exposa que en seu de contesta a la demanda, els demandats invocaven que les despeses preteses per l'actor corresponien a altre local anomenat "A" que també era titularitat del demandant i explotat pel Sr. L.C.L. però no tenia res a veure amb el local en que s'explotava el "B".

El raonament del Tribunal unipersonal a quo ha de ser compartit en aquesta alçada, a partir del moment en que resulta degudament acreditat que a la data en que intervenia el pagament reclamat (31-7-2015) existien dos establiments comercials que malgrat tenir un nom comercial similar -"A" i "B"- , trobar-se tots dos ubicats a la mateixa adreça (X, edifici Y) i ser ambdós titularitat del Sr. L.C.M., en realitat corresponen a locals diferents. Si a aquestes indicacions s'afegeix que tant la reclamació de l'administradora com el propi pagament efectuat per l'actor intervenen amb la referència "A" (folis 26 i 27) i que els defenents neguen que la reclamació realitzada correspongui al local que exploten, s'ha de considerar que la pretensió del demandant no es troba degudament provada amb el benentès que era el Sr. L.C.M. qui ostentava la càrrega probatòria de les seves pretensions en mèrits dels aforismes ("ei incumbit probatio qui dicit non qui negat" -D.22-3.2- o "onus probandi incumbit ei qui dicit" -Codi 4-18,23: 1).

En atenció a l'exposat, també aquest segon motiu del recurs d'apel·lació ha de ser rebutjat.

IV.- La desestimació del recurs d'apel·lació interposat comporta que les costes processals ocasionades en aquesta alçada hagin d'imposar-se a la part recurrent en mèrits del principi del venciment objectiu.

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. L.C.M. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 11-12-2017, que confirmem íntegrament. Imposar les costes processals ocasionades en 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.-