

# **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. Sr. Vincent ANIERE i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

## **ANTECEDENTS DE FET**

I.- Per escrit enregistrat en data vint-i-sis de novembre de dos mil quinze la representació processal de la societat mercantil andorrana per participacions "XXX, S.L.", formulà demanda de desnonament i reclamació de quantitat contra els Srs. S.R. i T.A. i, després de descriure els fets i d'invocar els fonaments de dret aplicables, suplicava que es dictés sentència declarant la resolució del contracte d'arrendament subscrit entre les parts l'1 d'octubre de 1986 respecte del local comercial XXX del Pas de la Casa, Parròquia d'Encamp, atès l'incompliment contractual imputable al Sr. S. R. per haver obert aquest darrer un passatge en un dels murs del citat local comercial i comunicar-lo amb una unitat immobiliària de l'Edifici confrontat,

sense autorització de la propietat, ni de la Comunitat de Propietaris de l'Edifici veí, i sense llicència d'obres majors del Comú d'Encamp. Subsidiàriament, demanava que es declarés la resolució del contracte d'arrendament d'utes per incompliment contractual de l'arrendatari Sr. S. R. en haver ocultat aquest darrer a la propietat amb argücies que havia efectuat un traspàs del negoci sense liquidar el 15% pactat. Més subsidiàriament encara, que es declarés la resolució del contracte d'arrendament per esgotament del termini contractual previst. Interessava també que es condemnés al Sr. S.R. a tancar l'obertura efectuada per comunicar el local comercial amb l'Edifici contigu, deixant-lo en les mateixes condicions i emprant els mateixos materials que hi havia quan s'efectuà l'obertura no permesa; que es condemnés als defenents a satisfer a la seva mandant la quantitat de sis mil cent cinquanta-sis euros (6.156.- EUROS) trimestrals més l'IGI del 4,5% en concepte d'ocupació indeguda des de l'1 de gener de 2016 i fins que es produís el total desallotjament i el local comercial quedés a disposició de la seva patrocinada, més els interessos legals corresponents des del dia següent a aquell en què hagués nascut l'obligació i que es condemnés als defenents a satisfer igualment la totalitat de les costes processals, incloent-hi els honoraris d'advocat i procurador d'aquesta part.

II.- Per escrit enregistrat el vint-i-set de gener de dos mil setze la representació processal del Sr. S.R., contestà a la demanda amb oposició a aquesta i alhora interessà reconvenió sol·licitant que es condemnés a l'adversa a atorgar, per escrit, un contracte d'arrendament a favor del Sr. S. R. per una durada de cinc anys a comptar de l'1 d'octubre del 2014 i per un lloguer mensual de 4.000 euros i, en cas que es negués a atorgar aquest contracte per escrit, que se la condemnés a reconèixer que ell era titular d'un contracte d'arrendament verbal des del 1 d'octubre del 2014 per una durada de cinc anys i pel lloguer abans indicat, imposant a l'adversa les costes del procediment.

III.- Per escrit enregistrat el mateix dia la representació processal del Sr. T.A., contestà a la demanda amb oposició a aquesta.

IV.- Per escrit enregistrat el deu de febrer de dos mil setze s'evacuà el tràmit de contesta a la demanda reconvençional amb oposició als pediments que en ella es recollien.

V.- La Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 18 de juliol del 2018 va decidir: que, desestimant íntegrament la demanda principal formulada per la societat mercantil andorrana per participacions "XXX, S.L." contra els Srs. S.R. i T.A., ha d'absoldre i absol lliurement als darrers de tots els pediments efectuats de contrari; que, en prosperar exitosament la reconvençió, procedeix declarar i reconèixer que el Sr. S.R. és titular d'un contracte d'arrendament respecte del local comercial d'utes i això des de l'1 d'octubre de 2014, per una durada de cinc anys, és a dir fins el 30 de setembre del 2019, i per un lloguer mensual de quatre mil euros (4.000.- EUROS); i devent assumir l'instant d'aquest plet les costes processals causades, així com els honoraris de procurador ocasionats al defenent i alhora agent reconvençional Sr. S.R. i tanmateix al codefenent Sr. T.A.

VI.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la societat mercantil andorrana de responsabilitat limitada XXX S.L. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, sol·licita la seva revocació, recollint íntegrament el petitum de l'escrit de demanda, desestimant la reconvençió formulada per l'adversa i fent expressa imposició de les costes processals als demandats, que incloguin els honoraris d'advocat i procurador de la seva mandant en les dues instàncies.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- No és objecte de debat en les presents actuacions que la societat "XXX S.L." és titular del domini útil del local comercial número XXX a

l'Avinguda d'Encamp, Urbanització XXX del Pas de la Casa, Parròquia d'Encamp, en virtut d'un contracte de cens emfitèutic celebrat el 20 d'abril de 2015 amb el Comú d'Encamp (foli 9), ni tampoc que sobre aquest local comercial la mercantil "XXX, S.A." (XXX.), obrant en qualitat d'administradora de la Sra. M.E.G.C., antiga propietària de l'Edifici en qüestió, atorgà l'1 d'octubre de 1986 a favor del Sr. S.R. un contracte d'arrendament que estaria vigent fins el dia 31 de desembre del 1991, termini que seria tàcitament renovat per períodes d'un any, mentre que cap dels atorgants no el denunciés fefaentment amb sis mesos d'anticipació com a mínim al venciment del termini en curs, per un preu de 17.280 F.F. trimestrals i en virtut del qual el citat senyor estava autoritzat a explotar un negoci de restauració conegut per "XXX", amb la facultat de sotsarrendar i traspassar-lo, prèvia autorització escrita de l'arrendador i satisfent al darrer el 15% de l'import de l'operació assolida, però amb la prohibició, entre altres, de fer forats en els murs del local (foli 10 i ss).

Tampoc es discuteix que per carta del 15 de setembre de 2010 el Sr. S.R. es dirigí prop de la mercantil "XXX.", demanant-li autorització per a sotsarrendar el local comercial referit per un termini d'uns cinc anys (foli 16), i que aquesta comunicació va merèixer que, per correu del 29 de setembre de 2010, l'administradora de la propietat autoritzés el sotsarrendament en qüestió sota les següents condicions: que es facilités a la propietat còpia del contracte de sotsarrendament subscrit; que es limités l'autorització de sotsarrendar al termini de cinc anys, passats els que quedaria automàticament resolt i finit; i que qualsevol pròrroga del sotsarrendament necessitaria inexcusablement l'autorització de l'administrador de la propietat, és a dir de la mercantil "Gestora Immobiliària, S.A." (foli 17).

Es dedueix igualment de les actuacions que el dia 1 de desembre de 2010 el Sr. S.R. va sotsarrendar el local comercial i el negoci de restauració que en ell s'explotava als Srs. T.A. i S.T., per una durada de cinc anys, acabant doncs l'1 de desembre de 2015, pel preu de deu mil euros (10.000.-EUROS) mensuals, tot i que dit negoci continuaria girant comercialment a nom del Sr. S.R., afegint en el pacte tretzè, apartat segon del dit contracte

que, excepcionalment, a la finalització del mateix i en cas que la sol·licitud de pròrroga de la durada del contracte no hagués prosperat, el lloguer dels últims dos mesos es reduiria a cinc mil euros (5.000.- EUROS) mensuals. D'altra banda, i segons resa l'apartat tercer del mateix pacte, els sotsarrendataris es van obligar a lliurar al sotsarrendador en els quinze dies següents un aval bancari per import de trenta mil euros (30.000.- EUROS) renovable anualment i, en el seu defecte, a dipositar a favor d'ell la quantitat de cinquanta mil euros (50.000.- EUROS) en garantia (foli 18), contracte que, segons reconeix la representació processal de la societat XXX S.L., en la seva demanda es va remetre a l'administradora de la propietat "Gestora Immobiliària, S.A." (XXX.).

Consta igualment a les actuacions que el mateix dia 1 de desembre de 2010, en què es va subscriure el contracte de sotsarrendament anterior, es van signar també dues addendes, en la primera (foli 29) s'indicava que el lloguer mensual de deu mil euros (10.000.- EUROS) s'havia de satisfer per mitjà de dues transferències de cinc mil euros (5.000.- EUROS) cadascuna a dos comptes bancaris diferents oberts prop de l'entitat bancària "XXX, S.A.", sucursal del Pas de la Casa, Parròquia d'Encamp, dels quals era titular el Sr. R. i en la segona (foli 31) es posava de relleu que es lliurava al sotsarrendador la quantitat de vuitanta mil euros (80.000.- EUROS) en concepte de pagament de la compensació econòmica pel desgast i ús de tot el material i maquinària industrial de recent compra continguda en el negoci i necessària per a la seva explotació i que no es podria reclamar mai la seva devolució, addendes que l'agent manifesta que mai li van ser comunicades a la societat que administrava l'immoble, ni a la seva propietària.

Finalment, els Srs. A. i T. van signar un acord en data 9 de setembre del 2011, signat també pel Sr. R., manifestant el darrer la seva voluntat de renunciar a tots els drets derivats del contracte de sotsarrendament del negoci "XXX" amb efectes a partir del dia 1 de setembre del 2011 i el primer va acceptar la dita renúncia (foli 36), mentre que en data 20 de setembre del 2011 el Sr. R. va atorgar al Sr. A. una pròrroga del contracte de dos anys, que s'afegirien als cinc pactats, de tal manera que el dit contracte finalitzaria

el dia 30 de novembre del 2017, afegint que això seria així sempre que la propietat del local ho autoritzés (foli 38) i rebaixant-li el preu de lloguer a 8.000 euros mensuals el dia 17 d'octubre del 2011 (foli 39).

II.- En aquestes circumstàncies, el dia 17 de desembre del 2013 l'advocat de "XXX." va comunicar al Sr. R la voluntat de la seva mandant de resoldre el contracte que vinculava a les parts amb data 30 de setembre del 2014, oferint-li, no obstant, la possibilitat d'atorgar un de nou pel preu de 4.000 euros mensuals, si així ho desitjava (foli 42), i l'arrendatari va proposar, en un primer moment, un lloguer de 9.000 euros per trimestre, IGI comprès, però, posteriorment, va acceptar el pagament de 4.000 euros mensuals a comptar del primer d'octubre del 2014 (folis 43 i 44). No obstant això, el 31 de desembre del 2015 XXX. va manifestar al Sr. R. la voluntat de "XXX SLU", propietària del local, de resoldre el contracte, encara que aquesta comunicació no es va poder transmetre al seu destinatari (folis 50 i 51) i aquest va sol·licitar a la dita societat autorització per continuar el sotsarrendament que se li havia autoritzat per un termini suplementari de dos anys a comptar del primer de desembre del 2015 (foli 54), negant-se XXX. a concedir aquesta pròrroga (foli 55) i discrepant l'advocat del Sr. R. del contingut de la citada carta pels motius que exposava (foli 56).

Per aquesta raó, en data 26 de novembre del 2015 la representació processal de XXX S.L. va formular la demanda de desnonament que dóna origen al present procediment contra els Srs. R. i A. sol·licitant la resolució del contracte subscrit en data l'1 d'octubre del 1986 i la condemna del Sr. R. a tancar l'obertura efectuada entre els dos edificis i dels defenents a pagar a la seva mandant la suma de 6.156 euros trimestrals, més IGI, en concepte d'ocupació indeguda des del dia 1 de gener del 2016 i fins que es produís el total desallotjament del local, més els corresponents interessos legals i les costes del procediment

III.- Atès que la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 18 de juliol del 2018 va desestimar la demanda formulada per XXX S.L. contra els Srs. S.e R. i T. A., absolut lliurement als defenents de tots els pediments

efectuats de contrari i va estimar la reconvençió plantejada pel Sr. R. contra XXX S.L., la representació processal de la citada societat formula recurs d'apel·lació argumentant, en primer lloc, que no és cert que XXX. autoritzés la connexió efectuada pel defenent entre el local que tenia arrendat i aquell del qual era titular l'arrendatari, raó per la qual procedia la resolució del contracte sol·licitada pel seu mandant, argumenta subsidiàriament que, en tot cas, també procedeix la resolució del dit contracte pel fet que l'arrendatari havia efectuat un traspàs a esqueses del titular del local comercial sense fer efectiva la suma pactada per aquest supòsit, i finalment que, en qualsevol cas, procedia igualment la dita resolució atès l'esgotament del termini contractual en data 1 de desembre del 2015. Finalment, entenia que procedia desestimar la reconvençió formulada per l'adversa en quan l'actor reconvençional no havia provat l'existència de cap acord entre les parts per tal de prorrogar el contracte fins el 30 de setembre del 2015, raons totes elles que, segons el seu parer, havien de portar a la revocació de la Sentència d'instància i a l'estimació de la demanda formulada pel seu mandant.

IV.- Per tal de donar resposta als arguments de la recurrent en relació al primer dels motius del seu recurs, cal posar de relleu que la representació processal del Sr. S.R. fonamenta la seva oposició a aquest motiu argumentant que XXX coneixia la connexió efectuada entre l'immoble arrendat pel citat senyor i aquell de la seva propietat confrontat amb el mateix i la va autoritzar i que, en contrapartida, l'arrendatari es va comprometre a satisfer a les seves costes l'adequació del local a la normativa vigent, com resultava, en primer lloc, del document aportat a les actuacions amb el número 16 mitjançant el qual es sol·licitava l'obertura del comerç i indústria "XXX", degudament signat per XXX. i del qual resultava que la planta baixa de l'immoble tenia una superfície de 43,32 m<sup>2</sup> i la planta primera 42,87 m<sup>2</sup>, fent un total de 174,74 m<sup>2</sup>, amb una superfície destinada a magatzem de 88,55 m<sup>2</sup>, però aquest motiu no es pot estimar.

En efecte, el fet que XXX., com administradora de la propietària del local, signés un document en data 30 de juliol del 2009 dirigit al Comú d'Encamp en el què el Sr. R. sol·licitava l'obertura del XXX amb una

superfície determinada no suposa que aquesta societat conegués i acceptés que es fes la connexió entre l'edifici arrendat pel Sr. R. i aquell que era de la seva propietat, ni s'ha provat que a canvi l'arrendatari es comprometés a fer a les seves costes l'adequació del local, ja que del citat document (folis 146 a 147) sols es dedueix que a la superfície de 85.19 m<sup>2</sup> de les dos plantes del local se n'hi havien d'afegir altres 88,55 m<sup>2</sup> més destinats a magatzem, sense que consti a on es trobaven aquests darrers metres, ni com s'havien afegit a la superfície primitiva i sense que això suposi que la dita societat consentia explícitament, o implícitament l'obertura d'un pas entre els dos immobles prohibida pel contracte d'arrendament subscrit entre les parts, tenint en compte que el fet que la primera administrés els interessos de la segona no necessàriament suposava que conegués les mides i l'estructura del local en el moment que va començar a gestionar el seu arrendament.

D'altra banda, el Sr. J.P.D.M. manifesta en la seva confessió en judici (folis 411 a 413 en relació als 197 a 199) que ell era el real propietari del local XXX del Pas de la Casa, que estava registralment inscrit en nom de la societat XXX S.L. i era gestionat per XXX., i que, malgrat va saber que s'hi iniciaven unes obres, mai va ser informat, ni va donar el seu consentiment per connectar aquest local amb un altre propietat de l'arrendatari. Finalment, en les seves declaracions el Sr. J.M.R.P. representant de XXX., administradora del citat edifici des de l'any 2012, manifesta (foli 394 en relació al 176) que "la Comunitat mai ha autoritzat i mai se li ha demanat tampoc autorització per comunicar el local XXX", com es dedueix de l'acta número 2 que consta al foli 179, posant de relleu que el document que consta als folis 146 i 147 mai podia substituir una autorització escrita de l'arrendador com hauria estat precís.

Per totes aquestes raons, tenint en compte que l'apartat cinquè del contracte signat entre les parts en data 1 d'octubre del 1986 exigia que qualsevol obra "o forat als murs, tabics o pis" es fes amb el consentiment previ i escrit de la part arrendadora (foli 12), entenem que la manca d'acreditació del consentiment de la propietat del local comercial en els termes pactats per tal de poder efectuar la connexió entre els dos immobles

mitjançant l'obertura d'una porta en l'envà que els separava, encara que, pel que sembla aquesta connexió s'ha tornat a tancar, seria motiu suficient per estimar la demanda formulada per XXX S.L., actual propietària del local i, per tant, declarar la resolució del contracte sol·licitada per aquesta.

V.- D'altra banda, la recurrent demana subsidiàriament la resolució del contracte signat per les parts pel fet que la defenent hauria efectuat un traspàs del negoci d'autes sense lliurar a la propietat la quantitat pactada.

Per tal de donar resposta als arguments del recurrent cal posar de relleu que l'apartat dotzè del contracte signat entre les parts en data 1 d'octubre del 1986 destacava que la part arrendatària podria sotsarrendar el local arrendat baix consentiment previ i escrit de l'arrendador havent de percebre aquest últim el 15% de l'import de la transacció. Malgrat aquest pacte, de les actuacions es dedueix que XXX. va autoritzar el sotsarrendament que s'havia sol·licitat (folis 16 i 17) posant unes condicions que no incloïen el pagament d'un traspàs, però no per això es pot estimar que l'obligació fixada al contracte de pagar un percentatge a la propietat havia quedat sense efecte, quan mai es va excloure explícitament, quan era rellevant econòmicament i quan l'arrendatari havia cobrat un preu pel mateix, encara que ho nega. En aquest sentit, cal entendre que el Sr. R. va cobrar pel traspàs, ja que, malgrat en l'escrit que consta al foli 95 de les actuacions el Sr. T., antic soci del sotsarrendatari Sr. A., manifesta que la suma de 80.000 euros que els sotsarrendataris havien d'abonar al Sr. R.d'acord amb l'addenda segona del contracte de sotsarrendament celebrat el dia 1 de desembre del 2010 (foli 31) no responia a cap traspàs, sinó que s'abonava en concepte de "reconeixement i pagament de compensació econòmica pel desgast i ús de tot el material i maquinària industrial de recent compra contingut en el negoci "XXX" necessari a l'explotació del referit comerç", tal com es deia en la citada addenda al contracte, aquesta estipulació no és versemblant quan no es podia saber quina durada tindria el contracte, ni quin seria l'estat del material i la maquinària instal·lada en el local arrendat en el moment en què aquest finalitzés i tenint en compte que l'agent manifesta que mai va rebre aquesta addenda i el defenent reconeix en el moment d'oposar-

se al recurs que no li va comunicar, atès que “no es referia al sotsarrendament” .

D'altra banda, a les transferències fetes pels Srs. A.X i T.X que consten als folis 33 35 de les actuacions en favor del Sr. Raynaud consta com a concepte “XXX” per un total de 80.000 euros i en la seva confessió en judici (foli 359 i 360 en relació al 177) el Sr. A.X confessa, i reitera diverses vegades, que els 80.000 euros que va abonar al Sr. Raynaud els va pagar en concepte de traspàs. Finalment, en les seves declaracions el Sr. S.N. T. (foli 396 en relació al 194) l'únic que manifesta és que el Sr. R. els hi va dir que els 80.000 euros no els pagaven en concepte de traspàs, sent aquestes afirmacions irrellevants ja que el nom que es doni a les coses no canvia la seva naturalesa, i que va ser la entitat bancària per la seva pròpia iniciativa la que va incloure el concepte “traspàs” en els documents bancaris i que ell ho va acceptar perquè efectivament ell va traspasar diners del seu compte corrent al del Sr. R., manifestacions que no resulten creïbles atès que resulta inversemblant que l'entitat bancària inclogués el concepte “traspàs” si els que feien la transferència no li haguessin dit, ja que tothom sap, encara que no sigui andorrà, què significa un traspàs quan s'ha concertat un sotsarrendament, com es dedueix de la menció que el Sr. T. fa d'aquesta paraula en el seu escrit de data 10 d'octubre del 2014 (foli 95).

VI.- Argumenta igualment la recurrent que procedeix resoldre el contracte signat entre les parts per esgotament del termini pactat i aquest motiu, en principi, també s'hauria d'estimar, perquè entenem que el contracte que havien signat les parts el dia 1 d'octubre del 1986 ha quedat resolt, en tot cas, per esgotament del termini pactat. No obstant, consta a les actuacions que l'advocat de XXX. va comunicar al Sr. S. R. en data 17 de desembre del 2013 que el contracte signat entre les parts quedaria definitivament resolt el dia 30 de setembre del 2014, encara que li oferia la possibilitat, si així ho desitjava, d'atorgar un nou contracte per un nou import de 4.000 euros mensuals malgrat que no es concreten altres condicions (foli 96), manifestacions que suposaven que la propietat del local accedia a celebrar un nou contracte per un preu superior al pactat inicialment malgrat

els incompliments en els què havia incorregut l'arrendatària. Responent a aquesta notificació, en la carta enviada per l'advocat del Sr. R. a XXX. per conducte notarial el dia 26 de juny del 2014 (foli 99) s'accepta, després de que en un primer moment es rebutgés (foli 43), el pagament d'un lloguer mensual de 4.000 euros a comptar del primer d'octubre del 2014, sol·licitant que se li fes arribar un nou contracte per la seva signatura.

En aquestes circumstàncies no es pot entendre que es prorrogués el contracte celebrat en el seu moment, ja que es fa el mes de juny i no pas sis mesos abans de la data de finalització del termini com s'havia de fer, és a dir, com a molt tard el dia 1 d'abril d'aquell any, d'acord amb allò que s'estipulava al contracte signat per les parts (foli 10), pròrroga que, a més a més, XXX denega en data 27 d'octubre del 2015 (foli 55). No obstant, s'ha de considerar que en data 26 de juny del 2014 es va celebrar un de nou entre les mateixes parts en relació el local comercial que el defenent va arrendar en el seu moment, per concórrer l'oferta (foli 96) i l'acceptació (foli 99) sobre el seu objecte, el local XXX del Pas de la Casa, Parròquia d'Encamp, el seu preu, 4.000 euros mensuals, i el seu termini, cinc anys, ja que l'article 12 de la Llei d'arrendament de finques urbanes disposa que els contractes d'arrendament es poden celebrar de forma oral o escrita i el 55 la citada Llei disposa que, quan el seu objecte sigui un local de negoci, com és el cas, el termini pactat no podrà ser inferior a cinc anys, tenint en compte, a més a més que l'administradora de la propietat va cobrar sense protesta quatre mil euros mensuals des del dia 1 d'octubre del 2014 i fins l'1 d'octubre del 2015 i així s'acredita als folis 105 a 107 fins el mes de juny d'aquell any, dipositant el lloguer del darrer trimestre en data 25 d'octubre del 2015 (folis 110 a 113) davant la negativa de XXX. a rebre'l.

VII.- Per últim, la representació processal de la societat XXX S.L. sol·licita en la seva demanda que es condemni als demandats a abonar a la seva mandant la quantitat de 6.156 euros trimestrals més IGI del 4% en concepte d'ocupació indeguda es del dia 1 de gener del 2016 i fins que es produeixi el total desallotjament i el local comercial quedi a disposició de la seva mandant, amb més els interessos legals corresponents des del dia

següent a aquell en que neixi l'obligació, però aquesta condemna sols es podria pronunciar si la defenent no lliurés a la propietat el local comercial llogat a partir del moment que finalitzi el nou contracte signat entre les parts l'1 de novembre del 2019, malgrat la defenent estigui obligada a pagar la suma de 4.000 euros mensuals a comptar del dia 1 de gener del 2016 i fins la finalització del nou termini contractual.

VIII.- Per aquestes raons, procedeix estimar la reconvenició plantejada per la representació processal del Sr. S.R., encara que per raons en part diferents a les què fa referència la resolució d'instància, condemnant a la societat XXX S.L. a atorgar per escrit un contracte d'arrendament en favor del Sr. S.R. en relació al local comercial XXX del Pas de la Casa, Parròquia d'Encamp, pel preu de 4.000 euros mensuals i per un termini de cinc anys a comptar de l'1 d'octubre del 2014.

IX.- Malgrat desestimar-se el recurs, no procedeix fer especial pronunciament pel que fa a les costes d'aquesta alçada, atès que la Sentència d'instància es confirma per raons en part diferents a aquelles que recollia la citada resolució, d'acord amb la facultat que atorga als Tribunals 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

DESESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la societat XXX S.L. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 18 de juliol del 2018 que CONFIRMEM íntegrament, sense fer especial pronunciament pel que fa a les costes 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.-