

## **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 24 d'abril de 2008

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 25 de maig del 2007 el Sr. A.P.O. va formular demanda contra el Sr. M.F.R. en reclamació de la suma de 6.000 euros com indemnització per la manca del preavis establert legalment en cas que l'arrendatari resolguí unilateralment el contracte d'arrendament d'un local de negoci, més 3.000 euros pel fet de mancar en el moment de la resolució quatre anys i més de quinze dies per la fi del termini contractual, més 320 euros pel quinze dies que el Sr. M.F.R. va ocupar indegudament el local, deduint d'aquesta suma l'import del dipòsit lliurat en el seu dia per l'arrendatari, i sumant-li els interessos corresponents i les costes.

II.- La representació processal del Sr. M.F.R. va contestar a la demanda el dia 9 de juliol del mateix any, oposant-se a les pretensions de l'adversa i argumentant que si no va donar el preavis corresponent al propietari del local que tenia arrendat va ser perquè no podia

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

seguir pagant la renda corresponent i que, per tant, res havia de pagar en aquest concepte, que l'import de la indemnització per resolució unilateral del contracte abans d'arribar al termini pactat havia de ser de 2.400 euros pels quatre anys que restaven de contracte a raó de 600 euros per any, més 320 euros pels setze dies en què va ocupar indegudament el local, que a aquestes quantitats se li havia de restar la de 1.200 euros del dipòsit lliurat en el seu moment i que, en tot cas, a aquesta indemnització no se li podia acumular en cap cas un altre per manca preavis si no s'acreditava quin era el dany que havia patit l'arrendador per aquesta causa. Per aquesta raó, sol·licitava que la condemna es reduís en tot cas a 1.520 euros i no li fossin atribuïdes les costes del procediment.

III.- La Sentència de l'Hble. Tribunal Unipersonal, Secció Civil, va estimar en la seva major part la demanda interessada pel Sr. A.P.O., condemnant al Sr. M.F.R. a satisfer a l'agent la suma de 6.320 euros, més els interessos procedents a partir de la fermesa de la resolució, més les costes del procediment.

IV.- Contra la Sentència d'instància formula recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. M.F.R. i, pels arguments recollits en les seves conclusions, demana que se la condemni exclusivament al pagament de 320 euros pels dies que va ocupar indegudament el local, ja que la propietat no havia patit cap perjudici pel fet que ell resolgués unilateralment el contracte abans del termini establert i donés el preceptiu preavis sols dos mesos abans de donar-lo per resolt, ja que el seu propietari havia tornat a llogar immediatament el local.

V.- Contra la mateixa Sentència formula igualment recurs d'apel·lació el Sr. A.P.O. i, pels arguments recollits en les seves conclusions, demana la seva revocació i l'estimació integral de la demanda.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- El recurs formulat per la representació processal del Sr. M.F.R. es fonamenta en la tesi que la indemnització per manca de preavís i per resolució unilateral del contracte per part de l'arrendatari abans d'arribar el termini fixat que disposa l'article 56 de la Llei d'Arrendaments Urbans no és procedent quan l'arrendador no pateix cap perjudici per aquesta causa, com és el cas, ja que el demandant va tornar a llogar el local que ell havia tingut arrendat dos mesos més tard de que ell el deixés a la seva disposició per un preu superior al que ell pagava.

No obstant, la indemnització que es fixa a l'article 56 de la LAFU per la manca del preavís legalment procedent i per la resolució unilateral anticipada del contracte no es pot considerar com una compensació pels possibles danys que pogués patir l'arrendador que pugui quedar sense efecte, disminuir, o augmentar, si es pot provar que aquests no s'han produït o que són inferiors o superiors a la suma concedida. Pel contrari, es tracta d'una compensació establerta legalment, de caràcter objectiu i fixada per endavant com un instrument per tal de garantir el compliment de les seves obligacions per part de l'arrendatari, que a la vegada satisfà l'interès del creditor i evita haver de valorar el dany real que en cada cas s'hagi pogut produir, ja que es presumeix iuris et de iure que en el cas de l'arrendament de local de negoci aquest dany s'ha produït, donant alhora seguretat jurídica tant a l'arrendador com a l'arrendatari en el sentit que no se li podrà donar menys, ni exigir més del legalment fixat en cas que es produeixi un incompliment del contracte, com és no donar el preceptiu preavís en cas que l'arrendatari vulgui resoldre el contracte o fer-ho abans del termini pactat.

És cert que l'actuació de l'arrendatari que abandona el local arrendat sense donar el preceptiu preavís afavoreix al propietari si se li paga la renda corresponent als mesos que hauria d'haver continuat l'arrendament una vegada donat el preavís, ja que pot intentar llogar immediatament el local, no obstant, la Llei considera que aquesta possibilitat no sempre existeix i, en tot cas, aquesta actuació no perjudica a l'arrendatari que igualment hauria de pagar la renda

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

durant aquest temps, a més d'altres despeses, sense treure'n cap benefici si ja no li interessava continuar la seva activitat comercial i, en qualsevol cas, aquestes consideracions no permeten als tribunals interpretar la norma en un sentit diferent del que clarament es dedueix d'ella.

II.- En desestimar-se el recurs procedeix imposar les seves costes a la part recurrent en virtut del que disposa el Codi 7,51,5.

III.- El Sr. A.P.O. formula igualment recurs contra la Sentència d'instància argumentant que l'Hble. Batlle condemna al demandat al pagament de la suma de 6.320 euros, restant de la indemnització de 7.520 euros l'import del dipòsit constituït per l'arrendatari en el seu dia, considerant per raons d'equitat que el demandat va resoldre el contracte quatre mesos abans de la data fixada quan en realitat ho va fer quatre mesos i divuit dies abans, tenint en compte que l'article 56 de la Llei d'Arrendaments Urbans fixa la indemnització procedent per anys o fracció i això és cert.

En el cas present, ha quedat acreditat a les actuacions que les parts avui litigants van subscriure un contracte d'arrendament del local comercial número 2 del "Edifici Tossalet" de la Parròquia d'Andorra la Vella en data 4 de maig del 2006 per un termini de cinc anys i amb una renda de 600 euros mensuals (foli 5), s'ha provat igualment que en data 16 d'abril del 2007 el Sr. M.F.R. va donar per resolt el contracte que vinculava a les parts i va lliurar a la propietat les claus del local. Per aquest motiu, en el moment de lliurar la possessió del local mancaven quatre anys i divuit dies per finalitzar el contracte. És cert també que l'article 56 de la LAFU disposa que l'arrendatari pot renunciar unilateralment al contracte d'arrendament mitjançant un preavís de dos mesos per cada any o fracció que falti per la fi del contracte, amb un mínim de sis mesos, i a més, amb l'obligació d'indemnitzar l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda per cada any o fracció que quedi per complir, sense que s'especifiqui en quins casos la fracció equival a l'any. Per aquest motiu, la interpretació de la llei no pot ser altre que entendre que en aquest cas calia donar el preceptiu preavís amb una antelació de deu mesos (vuit pels quatre anys que mancaven i dos per la fracció d'any

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

transcorregut) durant els quals l'arrendatari hauria d'haver seguit pagant el lloguer i també indemnitzar a l'arrendador amb la renda de cinc mesos (un per cada un dels quatre anys que mancaven i un altre per la fracció d'any que restava) i no es possible fer una interpretació diversa per raons d'equitat.

IV.- És cert que quan les parts pacten una clàusula penal pel supòsit d'incompliment o compliment defectuós de la prestació per part del deutor els Tribunals poden moderar la indemnització fixada si no existeix una correlació adequada entre el dany patit pel creditor i la suma fixada com indemnització, atenent al compliment parcial de la prestació, però aquesta facultat no es concedeix quan la penalització es fixa legalment, ja que s'ha d'entendre que la norma jurídica és objectivament equitativa, encara que en un cas concret pot no ser-ho totalment, de tal manera que els Tribunals no poden resoldre els litigis basant-se exclusivament en l'equitat, encara que poden emprar aquest criteri si la interpretació de la norma és dubtosa, o la situació és clarament excepcional, que no és el cas.

Per aquesta raó, entenem que cal estimar el recurs i condemnar al demandat al pagament de la suma sol·licitada, és a dir 9.320 (en concepte de manca de preavis, més la indemnització procedent per resolució anticipada i més la corresponent a la ocupació indeguda del local) deduint d'aquest import la quantitat de 1.200 euros de la fiança dipositada en el seu moment, amb un total de vuit mil cent vint euros.

V.- En estimar-se el recurs no procedeix fer especial pronunciament respecte de les costes d'aquesta alçada en virtut del que disposa 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 recursos d'apel·lació interposat per la representació processal del Sr. M.F.R. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 12 de setembre del 2007, imposant les costes d'aquest recurs a la part recurrent.

ESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació del Sr. A.P.O. contra la mateixa resolució REVOCANT PARCIALMENT la mateixa en el sentit de CONDEMNAR al Sr. M.F.R. a pagar a la part agent la suma de vuit mil cent vint euros (8.120 euros), més els interessos legals a partir de la contesta a la demanda, més la costes de la instància, 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.-