

AUTE de 22 d'abril de 2004

**Accions derivades de la Llei d'arrendament de finques
urbanes : competència de la jurisdicció civil.-
Improcedència de la pretensió de la part arrendadora de
recuperar la possessió del local objecte del contracte en
base a una acta d'inspecció sobre execució d'obres
en el local arrendat i sense tramitar
el procediment civil escaient**

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. Antoni BRUGUERA MANTÉ i M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

ÚNIC.- En resposta a un escrit presentat a la Batllia per la representació processal de la senyora Chantal R. en el marc del judici de desnonament B-1525-1/02 instat per la mateixa contra el Sr. Noël L., en el qual escrit, datat l'1 de setembre passat, aquella Senyora demanava a la Batllia *"el tancament immediat de la tintoreria bugaderia coneguda amb el nom comercial de LA NEU; fent lliurament provisional de la possessió del local comercial a aquesta part per tal de que se li puguin efectuar, a la major brevetat possible, les obres determinades per l'autoritat competent, i en qualsevol cas suprimir el perill latent; tot sense perjudici de la continuació del procediment"*; en Aute de 24 de setembre darrer l'Hble. Batlle no va donar lloc a les anteriors peticions, raó per la qual la Sra. Chantal R. ha interposat contra ell aquest recurs d'apel·lació el qual ha estat tramitat tal com mana la llei.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Antoni BRUGUERA MANTÉ.

FONAMENTS DE DRET

I.- La petició que va fer a la Batllia la representació processal de la Sra. Chantal R. basada en l'art. 30 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes de 30 de juny de 1999, no podia legalment prosperar per falta del pressupòsit substantiu necessari: una **ordre de**

l'autoritat competent que obligués executar obres que impedissin que la finca continués ocupada per l'arrendatari.

El document amb base al qual la Sra. Chantal R. va formular a la Batllia aquella petició ("*el tancament immediat de la tintoreria bugaderia ... fent lliurement provisional de la possessió del local comercial a aquesta part...*"), és a dir, a l'arrendadora, i que va acompanyar assenyalat amb l'ordinal 3, no era cap **ordre de l'autoritat competent**, sinó que **era simplement i pura una acta d'inspecció aixecada a sol·licitud de la Sra. Chantal R.**; i malgrat que el tècnic inspeccionant, el Sr. G.C., actuava com a tècnic del Departament d'Indústria i Transports del Ministeri d'Economia en inspeccionar el local i aixecar l'acta, **no era ni és l'autoritat competent** per a donar **ordres d'execució d'obres**, i, per tant, la petició de la Sra. Chantal R. de "*tancament immediat de la tintoreria...*" fonamentada en aquella acta d'inspecció, no podia en cap cas donar lloc a l'aplicació de l'art. 30 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes com interessava aquella senyora; petició, per tant, que des del punt de vista substantiu havia de ser rebutjada.

II.- Ultra, havia d'ésser-ho també des del punt de vista processal, fins i tot si hagués existit **l'ordre de l'autoritat competent**; ja que tampoc en tal supòsit el Batlle hauria pogut donar lloc a la petició de la Sra. Chantal R. sense tramitar prèviament el procediment corresponent, que hauria hagut de ser el de la Disposició addicional Segona de la Llei d'arrendaments de finques urbanes de 1999; de manera que la intempestiva petició d'aquella senyora, formulada dins del procediment de desnonament B-1525-1/2002, no tenia marc processal adequat per a ser formulada en ell i havia d'haver estat rebutjada "*a limine*".

En efecte, encara que hagués existit aquella **ordre de l'autoritat competent**, l'arrendadora hauria de demostrar per a l'aplicabilitat de l'art. 30 esmentat, que l'execució de les obres que haguessin estat ordenades **impedien que la finca continués ocupada per l'arrendatari**, ço que l'arrendadora hauria de provar degudament en el procediment corresponent de l'addicional 2a, el qual no ha estat plantejat.

Conseqüentment, des de l'òptica purament processal, ja era **inadmissible** la petició formulada per l'arrendadora en l'escrit de 1 de setembre passat, i així s'havia d'haver declarat.

III.- El que certament no s'havia de fer per rebutjar aquella inescaient petició, era declarar la incompetència de la nostra jurisdicció i remetre-la a l'administrativa; ja que segons la Disposició addicional Segona de la Llei d'arrendaments de finques urbanes "**totes**

les accions que s'exerceixen amb l'objecte de resoldre els litigis, les relacions i les obligacions que derivin dels contractes d'arrendament..." (tals com les derivades de l'art. 30 de la Llei) "se substancien de conformitat amb les normes del procediment civil..." que estableix la Disposició addicional Segona esmentada; de manera que és el **procediment civil i l'ordre jurisdiccional civil** el que ha de conèixer dels drets i obligacions derivats del contracte d'arrendament i de l'aplicació o no en aquest cas de l'art.30 de la Llei d'arrendaments, i no la jurisdicció administrativa.

IV.- La conseqüència del que roman dit és que cal revocar el fonament desestimatori que estableix l'Aute apel·lat, però confirmar la desestimació de les peticions de la Sra. Chantal R.

V.- Les costes de la primer instància s'han d'imposar a la Sra. Chantal R., sense fer mèrit de les d'aquest recurs.

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 aquest recurs d'apel·lació; CONFIRMAR la part dispositiva de l'Aute apel·lat; i IMPOSAR a la recurrent les costes de la instància incloent-hi els honoraris de l'advocat i procurador de l'altra part.

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.-