

SENTÈNCIA de 22 de gener de 2004

**Contracte d'arrendament de finques urbanes: qüestions de dret transitori.- Resolució del contracte d'arrendament per manca de pagament dels lloguers convinguts: enervació de l'acció de desnonament per consignació dels lloguers reclamats**

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**

I.- En els autes de núm. B-0101-5/2003, tramitats pel procediment previst a la Llei d'arrendaments de finques urbanes en demanda de desnonament i en reclamació de quantitat, instat pel Sr. Isaac Anselm L.M. contra la mercantil ARGONZA S.L., el 10 d'octubre passat l'Hble. Batlle, actuant com a Tribunal Unipersonal, va dictar una Sentència en la qual va desestimar la demanda sense establir especial condemna en les costes processals.

II.- Disconforme l'agent amb tal resolució, va interposar aquest recurs d'apel·lació el qual ha estat tramitat d'acord amb les disposicions legals.

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

**FONAMENTS DE DRET**

I.- La demanda de desnonament per manca de pagament dels lloguers dels mesos de novembre i desembre de 2002 i gener de 2003 del local núm. 3 del pis primer de l'edifici núm. 90 de l'Av. Copríncep Episcopal d'Encamp (edifici PICASSO), va ser presentada per l'agent a la Batllia el dia 28 de gener de 2003.

La societat arrendatària adeutava certament aquells lloguers.

La Batllia va assenyalar el dia 28 de febrer de 2003 per a la contesta a la demanda; però el dia 20 anterior la societat arrendatària va abonar aquells

lloguers i així ho va manifestar en contestar la demanda el 28 de febrer i ho va acreditar amb còpia dels rebuts bancaris que va presentar (folis 24 i 25).

II.- El procediment aplicable malgrat ser el contracte de data 1 d'octubre de 1996 i tenir una vigència pactada de 10 anys, és el de la Disposició addicional segona de la Llei d'arrendaments de 30 de juny de 1999 segons la Disposició transitòria Segona d'aquesta Llei i, per tant, és d'aplicació la norma 13 d'aquella Disposició addicional conforme a la qual el desnonament podia ser enervat per la societat arrendatària mitjançant la consignació de les rendes degudes si ho feia fins la data de la contesta a la demanda.

En haver **pagat** l'arrendatària les rendes en la ineffectivitat de les quals es fonamentava la demanda abans de la data assenyalada per contestar-la, és evident que va produir-se **automàticament** per l'acció de l'arrendatària l'enervació de l'acció de desnonament de l'arrendador com encertadament ho ha sentenciat la resolució apel·lada (encara que ha estat en aplicació de la norma 13 de l'addicional Segona de la Llei de 1999, i no de la 16a de la transitòria 2a de la Llei de 1993 com equivocadament diu aquella resolució); sense que la manca d'invocació expressa per l'arrendatària de l'enervació de l'acció de l'arrendador per mitjà d'aquell pagament tingui cap transcendència, ja que l'enervació té lloc de manera automàtica si es produeix **el pagament o la consignació (un o altre, indiferentment) abans de la data assenyalada per a la contesta a la demanda**, com en aquest cas va succeir.

III.- La norma 13 de la Disposició addicional esmentada exigeix per a l'enervació de l'acció mitjançant la consignació (o el pagament) que tals pagament o consignació abastin "*les rendes degudes*", i cal entendre que han de ser les rendes que en compliment dels pactes contractuals l'arrendatari hauria hagut de pagar amb anterioritat; cosa que no va efectuar pel que fa a la renda del mes de febrer de 2003 ja que l'arrendatària no la va consignar el 28 d'aquell mes; però segons el pacte 2 del contracte d'arrendament, l'arrendador l'havia de cobrar "**mitjançant rebut presentat al cobrament dins els cinc primers dies**" d'aquell mes en l'entitat bancària designada per l'arrendatari; i no consta ni es demostra i ni tan sols s'al·lega que l'arrendador hagués presentat al cobrament aquell rebut al lloc designat ni dins els primers cinc dies del mes ni amb posterioritat, la qual cosa constituïa una falta de cobrament, inadequada per donar fonament a una acció de desnonament per manca de pagament; sense que les explicacions que subministra l'arrendador a l'apartat 3 de la seva consideració **Tercera** de l'escrit de conclusions

d'aquest recurs per justificar el seu incompliment d'aquella obligació ("que la destinatària dels imports que abonava ARGONZA S.L. resideix a l'estranger") justifiquin tal incompliment de la seva obligació de lliurament dels rebuts en els termes pactats; ço que determina el rebuig del recurs i la confirmació de la Sentència apel·lada sense costes per idèntiques raons a les exposades a la Sentència de la 1a instància.

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 Sentència apel·lada; i no fer declaració de les costes del recurs.

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.-