

SENTÈNCIA de 25 de setembre de 2003

Novació de contracte d'arrendament: inexistència de novació.- Procediment de la disposició addicional segona de la Llei d'arrendament de finques urbanes: determinació del seu àmbit d'aplicació

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 del judici civil núm. B-0469-9/01, seguits pel procediment previst en la Disposició addicional segona de la Llei d'arrendaments de finques urbanes de 30 de juny de 1999, instat pel Sr. Robert C.F. contra el Sr. Patrick P.P. i PRE S.A., el dia 27 de febrer d'enguany l'Hble. Batlle, actuant en Tribunal Unipersonal, va dictar una Sentència en la qual va decidir:

"Estimar l'excepció d'inadequació de procediment formulada per la part defenent, deixant la demanda imprejutjada i imposant les costes derivades del present procediment a la part agent, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador a acreditar en període d'execució de sentència."

II.- Disconforme l'agent amb la resolució anterior, va interposar aquest recurs d'apel·lació el qual ha estat tramitat d'acord amb allò que preveuen els apartats 8 i 9 de la Disposició addicional segona de la llei d'arrendaments de finques urbanes de 30 de juny de 1999.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- Contràriament al que sosté la part defenent i ara apel·lada, el contracte d'arrendament d'1 de maig de

1994 (el qual per raó de la novació subjectiva convinguda el 27 de març de 1995 vincula al Sr. Robert C.F. com a arrendador, amb el Sr. Patrick P.P. com a arrendatari), comprèn l'edifici de dues plantes de l'Av. Tarragona núm. 49 i l'aparcament confrontant amb el mateix ja que així s'estipulà de manera expressa en el pacte **Primer** d'aquell contracte i en l'apartat A) del seu expositiu en els quals es diu que es cedeix en arrendament l'Edifici, d'una superfície de 250 metres quadrats per planta, aproximadament, i dues plantes, i l'aparcament colindant amb el mateix (sic); de manera que no hi pot haver cap dubte que l'aparcament és part del contracte d'arrendament.

De manera que la "CLÀUSULA ESPECIAL RELATIVA A L'APARCAMENT" que estableix el contracte en el seu pacte **Setè** és part integrant del mateix contracte i, consegüentment, els drets i les obligacions que deriven d'aquella clàusula s'han de fer valer per les normes del procediment civil de la Disposició addicional Segona de la llei d'arrendaments de 1999 a les quals remet la Disposició Transitòria Segona de la d'Arrendaments de 1993; i aquest és el procediment que ha estat emprat i que ha seguit l'arrendador per aconseguir l'efectivitat d'aquella clàusula relativa a l'aparcament contingut en el contracte; i com que tal procediment era i és l'aplicable al cas - d'acord amb la Disposició Transitòria Segona de la Llei de 1999-, la Sentència apel·lada que ha entès que aquest procediment no era l'adequat (quan era i és l'únic escaient) s'haurà de revocar per entrar a l'examen del fons del litigi.

II.- El ja esmentat pacte **Setè** del contracte d'arrendament diu literalment:

"Setè.- CLÀUSULA ESPECIAL RELATIVA A L'APARCAMENT:

L'arrendatari utilitzarà la totalitat de l'aparcament colindant amb l'edifici avui arrendat, fins al moment en que la propietat procedeixi a la construcció, explotació o possessió del terreny ocupat pel mateix, en quin moment l'aparcament podrà reduir-se d'acord amb el plànol adjunt al present contracte. La zona descrita en el plànol emmarcada per les lletres A- B- C- D- E- F- A no podrà, en cap cas ser afectada per les circumstàncies abans esmentades. Quan el propietari vulgui procedir a la construcció esmentada, avisarà a l'arrendatari, de forma fefaent, amb una antelació mínima de tres mesos a la data en que sigui previst l'inici de les obres. L'aparcament estarà destinat a la utilització exclusiva dels clients del negoci que l'arrendatari o la societat explotadora instal·li."

III.- Des de que el mandatari de l'arrendador va fer saber a l'arrendatari la intenció d'aquell de posseir la superfície de l'aparcament (el qual ha de romandre a la disposició de l'arrendador segons l'estipulat en aquella clàusula del contracte) fins el 23 d'abril de 2001 en què es va presentar la demanda de l'actual litigi, varen transcorre no els 3 mesos d'antelació mínima que establí el contracte, sinó 25 mesos, i n'han transcorregut 46 fins el present (sense que s'hagin de prendre en consideració les banals excuses i objeccions oposades per l'arrendatari en les seves cartes de 12 i 20 d'octubre de 1999 i 27 de novembre de 2000); de manera que per aplicació d'aquella clàusula, irreprotxable legalment, caldrà condemnar l'arrendatari a deixar a la lliure disposició de l'arrendador l'aparcament adjacent a l'edifici menys la zona emmarcada per les lletres A- B- C- D- E- F- A del plànol presentat en aquest Rotlle d'apel·lació i annexe al contracte d'arrendament.

IV.- Els particulars de les actuacions amb què l'Hble. Batlle va arribar a la conclusió de la inadequació del procediment, no eren idonis per poder sostenir aquella conclusió. En efecte, les coses són el que són i no el que les parts han dit que són. Hem vist que resulta indiscutible que la clàusula especial relativa a l'aparcament, pacte **setè** del contracte, forma part del mateix contracte; de manera que s'han de tenir per errònies i equivocades les expressions que es contenen tant en la carta del mandatari de l'arrendador de 10 de novembre de 2000, com en el seu escrit de conclusions referents que l'aparcament hagués estat "*cedit a títol gratuït i a precari*"; ja que això no és cert a la vista del contracte per molt que el mandatari de l'arrendador, erròniament, hagi dit el contrari. I si bé la carta de 7 de juny del 2000 que l'arrendador va adreçar a l'arrendatari hauria novat aquella clàusula especial del pacte **Setè**, no va ésser així perquè les propostes que l'arrendador feia a l'arrendatari en aquella carta no van ser acceptades per aquest tal com ell confessa en respondre la posició 6a en la qual contesta "*que el compareixent no acceptà les dites condicions per quan, les condicions d'arrendament de l'aparcament ja estaven incloses en el contracte inicial de lloguer*". Així, doncs, no hi va haver novació del contracte inicial de lloguer, contràriament al considerat per la sentència apel·lada.

V.- Escaurà imposar les costes de la 1a instància al defenent; i no s'haurà de fer pronunciament de les de l'apel·lació.

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

ESTIMAR aquest recurs d'apel·lació; REVOCAR la Sentència apel·lada; ESTIMAR la demanda; CONDEMNAR els demandats a retornar a l'agent la possessió de l'aparcament adjacent a l'edifici situat a l'Av. Tarragona núm. 49 d'Andorra la Vella a excepció de la zona especificada al pacte **Setè** del contracte d'arrendament i grafiada al plànol adjunt al mateix; CONDEMNAR els demandats a pagar les costes de la 1a instància -inclosos els professionals de l'agent-; i NO FER declaració de les costes de 2a instància.

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.-