

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 20 de setembre del 2016.

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.- En data 18 de febrer de 2014, la representació processal del Sr. M.L. va formular demanda en reclamació de quantitat en judici verbal civil pel procediment previst a la Disposició addicional Segona de la LAFU, en la qual, prèvia al·legació dels fets i fonaments de dret que va considerar escaients, sol·licitava es dictés Sentència en els termes que literalment s'exposen seguidament:

“...condemnant a l'arrendatari part defenent Sr. S.V., pet tots els incompliments de contracte exposats en el cos del present escrit, declarant:

1. -La resolució del contracte d'arrendament de data 6 de maig del 1998 a la seva posterior modificació, a partir de la presentació de la demanda.

2.- donar lloc al desnonament sol·licitat, condemnant al demandat, al senyor S.V., perquè desallotgi i deixi lliure i vacu, el local objecte del contracte d'arrendament, a disposició del meu mandant.

3.- Condemnar al defenent perquè pagui la suma de 45.801,13€ (quaranta-cinc mil vuit-cents un euros i vint cèntims), corresponents als lloguers impagats i les carregues comunitàries no satisfetes i especificats en el cos del present escrit, i els interessos legals devengats a partir del mes de setembre del 2013 pel que fa els lloguers i del mes de novembre del 2013 pel que fa les carregues comunitàries reclamades al meu mandant, més l'import de les rendes i despeses comunitàries i altres que vagin vencent durant la substanciació del present plet, en concepte d'ocupació indeguda, amb l'IGI corresponent i degudament actualitzades amb l'IPC fixat pel M.I. Govern d'Andorra, juntament amb els interessos devengats des del venciment respectiu, fins al retorn de la possessió del local arrendat.

4.- és condemni a pagar els danys i perjudicis ocasionats al local arrendat, en el cas de que no es retorni el local en un bon estat de conservació, al moment de llançament o retorn del local, i la quantitat de 12.000 euros (dotze mil euros) en concepte de danys i perjudicis com ja hem indicat en el cos del present escrit.

5.- Igualment aquesta part també demana a Vostra Honorable Senyoria, que condemni al demandat, als efectes que doni de baixa administrativament davant de les administracions públiques, el negoci que té ubicat al local del meu mandant en el termini de 15 dies des de la notificació de la sentència, com preveu la sentència TSJC- 060/12 del Tribunal Superior de Justícia de data 30 d'abril del 2012. I, en el cas, que la part contrària no acrediti la baixa del negoci del local del meu mandant al Comú i al Govern, que el meu mandant pugui sol·licitar les esmentades baixes, adjuntant a la petició una certificació de la present resolució, tal com estableix la jurisprudència esmentada.

6.- i que es condemni al defenent, a que pagui les costes judicials, , incloent els honoraris d'advocat i procurador, els quals seran acreditats en període d'execució de sentència, per la seva mala fe.”

II.- En l'Audiència de data 28 de març de 2014, la part defenent va contestar a la demanda amb oposició a la mateixa, en la qual prèvia al·legació dels fets i fonaments de dret que va considerar escaients, sol·licitava que es dictés Sentència en els termes que literalment s'exposen seguidament:

“...desestimant en la seva totalitat les pretensions contra el meu representat formulades per part del Sr. M.L. en l'escrit de demanda i imposant a aquest darrer el pagament de la totalitat de les costes del litigi, amb expressa inclusió dins d'elles dels imports corresponents a la intervenció en el procés de l'advocat i el procurador d'aquesta part, així com els corresponents a l'eventual intervenció de perit(s).”

Igualment, junt amb la contesta a la demanda, la part defenent va dipositar tres xecs per les sumes de 1.044,84 €, 5.280,39 € i 7.487,36 € (documents núm. 6, 12 i 17).

III.- La Sentència dictada per l'Hble Batlle en data 21 de març del 2016 va decidir:

“Primer.- Desestimar íntegrament la demanda articulada pel Sr. M.L. contra el Sr. S.V., imposant a la part actora el pagament de la totalitat de les costes ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador, a acreditar en període d'execució de sentència.

Segon.- No donar lloc a la petició del Sr. S.V. de condemna al Sr. M.L. a retornar-li la suma de 7.487,36 € més interessos.

Tercer.- Donar trasllat a la part agent de l'escrit presentat per la part defenent en data 4 de març de 2016”.

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. M.L. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana la seva revocació i que es dicti Sentència entrant a valorar que la renda correcta a pagar a partir de la interposició de la demanda, o a partir de la seva contesta és de 6.202,07 euros, havent de pagar l'arrendatari la diferència restada i impagada i pagant a partir d'aquest

moment la que pertoca, condemnant-lo a més al pagament de les costes judicials, inclosos els honoraris d'advocat i procurador.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- Ha quedat acreditat a les actuacions que en data 6 de maig del 1998 el Sr. M.L., titular del cens emfitèutic de les parcel·les i la unitat immobiliària bastida al seu damunt composta de dues parts conegudes respectivament com "R." i "B." radicades al Pas de la Casa, va arrendar a la Sra. M.C. i al Sr. S.V. els negocis abans esmentats per un termini de vint-i-cinc anys, acordant, pel que fa al preu del lloguer dels mateixos, que l'arrendatari no pagaria res des de l'inici del contracte fins el dia 15 d'agost d'aquell any i, abonaria 12.000 FF des d'aquella data fins el 31 d'agost del mateix any, 24.000 francs francesos mensuals des de l'u de setembre del 1998 fins el 5 de maig del 2003, equivalents a 3.658,78 euros, 28.200 francs, equivalents a 4.299,06 euros, del 6 de maig del 2003 al 5 de maig del 2008, 33.135 francs, equivalents a 5.051,40 euros, del 6 de maig del 2008 al 5 de maig del 2013, 38.934 francs, equivalents a 5.935,45 euros, del 6 de maig del 2013 al 5 de maig del 2018 i 45.747 francs, equivalents a 6.974,08 euros, fins a la data d'acabament del contracte, augmentades anyalment aquestes quantitats d'acord amb l'IPC, sense que en les mateixes quedés inclòs l'IGI (foli 28). Consta igualment a les actuacions que en data 18 d'octubre del 2001 es va acordar que el Sr. S.V. es subrogava en el 50% dels drets arrendaticis que corresponien a la Sra. M.C., passant el citat senyor a ésser l'únic llogater dels citats locals.

No és tampoc objecte de debat que l'arrendador va acceptar cobrar 4.235,38 euros en concepte de lloguer a partir de l'u de gener del 2013, incloent en aquest import les taxes corresponents (foli 176), ni que a partir del mes de maig del 2013 el Sr. M.L. va acceptar una reducció del lloguer en

la suma de 1.000 euros, lliurant rebuts per import de 4.235,39 euros, IGI inclòs durant els mesos de maig, juny, juliol, agost, setembre, octubre, novembre i desembre del 2013 i gener i febrer del 2014 (folis 138 a 164), però mentre el demandant i recurrent considera que aquesta reducció sols es podia aplicar durant un any fins el mes d'agost del 2013 i que a partir de llavors el lloguer havia de ser el pactat, el demandat entén que es tractava d'una reducció definitiva i per tant era correcte abonar exclusivament l'import de 4.235,39 euros en concepte de lloguer dels locals citats.

En aquestes circumstàncies el Sr. M.L. va formular la demanda que dóna origen al present procediment sol·licitant que es condemnés al Sr. S.V. a abonar la diferència entre els 4.235,39 euros que havia pagat l'arrendatari a partir del mes de maig del 2013 i els 5.157,08 que havia de pagar segons el seu criteri fins el mes d'agost d'aquell any, més els 6.202,07 que havia de pagar a partir d'aquell moment, fent un total de 36.663,84 euros, que resultaven de sumar 5.653,49 euros, corresponents al lloguer dels mesos de maig a setembre del 2013 que sols havia pagat parcialment, més altres 31.010,35 euros en concepte de lloguers deguts des del mes d'octubre del 2013 fins a la presentació de la demanda, el 18 de febrer del 2014, considerant que l'arrendatari a partir d'aquell moment havia de pagar en concepte de lloguer la suma mensual de 6.202,07 euros.

Pel contrari, la Sentència objecte del present recurs considera que, voluntàriament o per error, el Sr. M.L. va decidir reduir la renda que havia de pagar el Sr. S.V. i mantenir-li, en tot cas temporalment, aquesta reducció, raó per la qual entén que el demandat va complir amb la seva obligació de pagar, o consignar la renda pactada fins la data de la presentació de la demanda i, per tant, la va desestimar.

II.- El primer punt que cal resoldre en el present litigi és si el recurs presentat per la representació processal del Sr. M.L. és, o no, admissible i per tal de donar una resposta als arguments que es recullen en l'escrit d'oposició al mateix cal posar de relleu que en la Sentència objecte del

present recurs es feia constar que: *“Contra aquesta resolució es pot interposar recurs d’apel·lació en el termini de tretze dies, presentant la voluntat d’apel·lar davant la secció del Batlle Ponent. Presentada l’apel·lació el Batlle Ponent emplaçarà per Providència les parts perquè compareguin davant del Tribunal Superior de Justícia d’Andorra per a formalitzar el recurs en el termini de quinze dies remetent així mateix els autes originals”* i, en seguiment d’aquestes manifestacions, aquesta representació va presentar un escrit en data 14 d’abril del 2016 destacant que considerava lesiva pels seus interessos la Sentència dictada en data 21 de març del 2016, raó per la qual, dins el termini establert per la mateixa, demanava a la Batllia que se l’emplacés per la formalització del recurs davant el Tribunal Superior de Justícia i, atès que en el citat escrit la part recurrent no al·legava els greuges en els què sustentava la seva pretensió, l’Aute de data 21 d’abril del 2016 va inadmetre el recurs. Finalment, l’Aute de 28 d’abril del 2016 va reconèixer haver incorregut en un error en la part decisòria de la referida Sentència, deixant sense efecte l’Aute dictat en data 21 d’abril del 2016, i rectificant-la, posant de relleu que en l’escrit d’apel·lació l’apel·lant havia de fonamentar motivadament la seva pretensió, i el dia 17 de maig del 2016 la representació processal del Sr. M.L. va presentar un escrit de recurs fonamentant les seves pretensions de manera raonada.

En aquestes circumstàncies, la representació processal del Sr. S.V. argumenta que la Sentència objecte del present recurs va incórrer en un error jurídic i que la llei preval sobre les mencions jurídiques inexactes, de tal manera que no pot ser validada *“ex post”* per la via de la rectificació d’error material, raó per la qual cal considerar que el recurs presentat pel Sr. M.L. en data 17 de maig del 2016 és extemporani i per tant inadmissible.

Malgrat els arguments de la part apel·lada, aquesta Sala considera que el Batlle Ponent de la Sentència dictada en data 21 de març del 2016 va incórrer en un error material al aplicar l’article 56 LQJ enlloc de l’apartat 9 de la disposició addicional segona de la LAFU, ja que cal presumir que els Tribunals coneixen l’ordenament i, per tant, aquest error es podia rectificar i

calia admetre el recurs formulat per la representació processal del Sr. M.L. dins els terminis fixats per l'Aute de data 28 d'abril del 2016.

III.- Com a primer motiu del seu recurs, la representació processal del Sr. M.L. manifesta que accepta que fins el dia 18 de febrer del 2014, data en la què es va presentar la demanda, o fins i tot fins el 28 de març d'aquell any, en què aquesta es va contestar, el Sr. S.V. va abonar les sumes que se li havien reclamat, però a partir d'aquella data no es pot dir que havia consignat el preu correcte de l'arrendament, ja que en la demanda se li reclamava el preu pactat en el contracte, és a dir 6.202,07 euros mensuals i, per tant, no es pot dir que l'arrendador havia d'assumir l'error en el què va incórrer anteriorment, ja que aquest s'havia rectificat i aquest motiu s'ha d'estimar.

En efecte, del contracte celebrat entre les parts en data 6 de maig del 1998 resulta clarament que a partir del mes de maig del 2013 el preu de l'arrendament del local d'autes seria de 6.202,07 euros mensuals i si bé durant un temps, per error o voluntàriament, l'arrendador va acceptar que aquest import es reduís a 4.235 euros mensuals, cursant els corresponents rebuts per aquesta suma (folis 138 a 164), en el moment de presentar la demanda queda clar que la voluntat de reduir el preu de lloguer no era definitiva i que pretenia cobrar la quantitat pactada, voluntat que l'arrendatari va conèixer com a molt tard en el moment de contestar la demanda. D'altra banda, si la voluntat de l'arrendador hagués estat modificar el contracte pel que fa a l'import del lloguer de manera definitiva allò procedent hauria estat posar per escrit la novació efectuada, ja que, com posa de relleu la Sentència d'instància, la novació no és pot presumir i no consta a les actuacions que s'hagués portat a terme aquesta modificació substancial del contracte, com, pel contrari, es va fer tant el dia 6 de maig del 1998 reduint del 15% al 5% l'import que caldria pagar en concepte de cessió dels drets arrendaticis (foli 37), com el 18 d'octubre del 2001, quan es va fer constar que l'únic arrendatari de local era el Sr. S.V. (foli 38).

Per aquesta raó, tenint en compte que en la demanda que dóna origen al present procediment el Sr. M.L. sol·licita que es condemni al defenent a abonar-li les rendes que anessin vencent durant la substanciació del present plet, raó per la qual no es pot dir que s'estima quelcom no demanat per l'agent, i que en la seva contesta a la demanda el defenent sabia que aquesta era la suma que se li reclamava, procedeix estimar aquest punt del recurs condemnant al Sr. S.V. a que aboni a l'agent la diferència entre les sumes consignades i l'import de 6.202,07 euros mensuals, que no s'ha discutit per l'apel·lat, des de la data de la contesta a la demanda, el dia 28 de març del 2014, fins el dia 21 de març del 2016, data de la Sentència objecte del present recurs, juntament amb els interessos legals devengats per aquestes sumes a partir de la present resolució..

D'altra banda, cal destacar que el fet que a partir de la data de la contesta a la demanda l'arrendador no enviés a l'arrendatari el corresponent rebut comporta que no es pugui entendre que existís impagament de la renda i per tant possibilitat de reclamar que es declarés resolt el contracte, però no suposa que hagués desaparegut la seva obligació d'abonar-la mentre aquest estigués vigent i en el mateix sentit tampoc resulta rellevant que l'agent hagués acceptat el dipòsit de les rendes per un import incorrecte en quan, en tot cas, eren quantitats que li eren degudes.

Per últim, no es pot estimar la petició del recurrent en el sentit de que es declari quin és el preu a pagar en concepte de lloguer del local a partir de la Sentència objecte del present recurs, ni menys encara que es condemni a l'arrendatari a pagar les rendes corresponents a partir d'aquest moment, ja que aquest no era l'objecte del litigi.

IV.- En estimar-se el recurs i, per tant, parcialment la demanda, no procedeix fer especial pronunciament en relació a les costes d'aquesta alçada, ni tampoc pel que fa a les de la instància, de conformitat 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

ESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal del Sr. M.L. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 21 de març del 2016 que REVOQUEM PARCIALMENT en quan condemnem al Sr. S.V. a abonar a l'agent la diferència entre les sumes consignades en relació a l'import del lloguer dels locals arrendats i l'import mensual de 6.202,07 euros des del 28 de març de l'any 2014 al 21 de març del 2016 a determinar en execució de Sentència, CONFIRMANT la citada resolució en tots el demás punts i sense fer especial pronunciament ni pel que fa a les costes de la instància, ni en relació a 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.-