

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 30 de maig del 2017

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 ANIÈRE i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Mitjançant escrit presentat en data 31 de març del 2016, la representació processal de la societat C. formulà demanda en judici verbal civil de reclamació de quantitat i desnonament contra els Srs. P.A.P.M. i O.R.P. i, després d'invocar els fonaments de dret aplicables al cas, sol·licitava que se seguís el present procediment pels seus tràmits i en el seu dia es dictés sentència declarant rescindida a tots els efectes, a partir del dia 31 de març del 2016, la relació contractual entre les parts tenint per objecte el local X ; condemnar el Sr. P.A.P.M. a deixar lliures, vacus dels seus efectes personals i expedits els béns arrendats ; condemnar al Sr. P.A.P.M. i solidàriament al Sr. O.R.P. al pagament dels següents imports:

- la quantitat de 10.080,00.- euros en concepte de rendes vençudes d'acord amb l'exposat en el cos de la demanda, més l'interès legal vigent a partir del dia de la contestat a la demanda i fins al dia del pagament total.
- Un import diari equivalent a la trentena part del lloguer mensual que hauria estat vigent incrementat en un 50% a partir del dia 1 d'abril 2016 i fins el dia de l'efectiva retrocessió de la cosa arrendada, en concepte d'indemnització preufetera pels danys i perjudicis que s'ocasionin per l'ocupació indeguda de la cosa arrendada.
- El pagament dels danys i desperfectes causats als béns arrendats, que seran degudament provats en el moment processal dient, el cost dels quals serà acreditat en període d'execució de sentència - Als imports endeutats per l'adversa s'hi hauran de descomptar els 3.600.- euros entregats en concepte de dipòsit.
- El pagament de les costes del procediment inclosos els honoraris d'advocat i procurador així com qualsevol pèrit que pugui intervenir en la present causa i que serà justificat en període d'execució de sentència.
- Condemnar al Sr. P.A.P.M. a l'obligació de donar de baixa el negoci M. al Comú Y pel fet de resoldre's el contracte d'arrendament.

II.- Havent fixat la Cúria del dia 3 de maig del 2016 per tal de practicar el tràmit de contesta a la demanda, la representació processal dels Srs. P.A.P.M. i O.R.P. comparegué i presentà un escrit per mitjà del quin s'oposava a la demanda de l'adversa, sol·licitant, després d'invocar els fonaments de dret aplicables al cas, que es dictés sentència desestimant-la, declarant que els increments dels rebuts de lloguer efectuats per la part agent no tenien causa contractual, i, en conseqüència, eren improcedents, fent expressa condemna en costes processals a la part agent, inclosos els honoraris d'advocat i procuradors, i pèrits si n'hi hagués. D'altra banda, aixecava en el cos de l'escrit de demanda excepció de prescripció de l'acció, pels lloguers reclamants de l'any 2012.

III.- La Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 1 de desembre del 2016 va decidir:

“Primer.- s'escau desestimar en tots els seus extrems la demanda presentada per la representació processal de la societat C. contra els Srs. P.A.P.M. i O.R.P. i absoldre a aquests darrers de les pretensions que contra ells es formulaven.

Segon.- .- Fer imposició a la part agent de les costes judicials ocasionades, incloses aquelles derivades de la intervenció d'advocat i de procuradora, a acreditar en període d'execució de sentència.”

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la societat C. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, sol·licita la seva derogació, en el sentit d'estimar íntegrament la demanda formulada per la seva mandant amb imposició a l'adversa de les costes processals, inclosos els honoraris d'advocat i procurador.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- La representació processal de la societat C. va formular demanda en judici verbal civil de reclamació de quantitat i desnonament contra els Srs. P.A.P.M. i O.R.P. reclamant, entre altres, el pagament dels lloguers del local X, que els defenents havien arrendat a la seva mandant, corresponent als mesos de juny a novembre del 2012 per un import de 10.080 euros. Junt amb la demanda s'aportava el citat contracte d'arrendament del local (foli 13) de data 12 de juny del 2012, del qual resultava que el preu del lloguer quedava fixat en 1.800 euros al mes, i el justificant dels rebuts retornats referits als mesos d'agost, setembre, novembre i desembre del 2014 i gener a setembre del 2015, en els quals es reclamava no sols el lloguer pactat, sinó 500 euros més en concepte d'endarreriments (folis 56 a 67).

La defenent s'oposava a la demanda argumentant que, malgrat el contracte es va signar el mes de juny del 2012, per acord amb la propietat els mesos de juliol a octubre del 2012, ambdós inclosos, no es va pagar lloguer per raó de condonació i el dipòsit al qual feia referència el contracte es va satisfer a raó de la meitat el mes de novembre del 2012 amb el lloguer d'aquell mes i l'altra meitat el mes següent, també amb el lloguer d'aquell mes.

La Sentència objecte del present recurs desestima en tots els seus extrems la demanda formulada per la societat C. i imposa a l'agent les costes del procediment i contra aquesta decisió s'alça la representació processal de la citada societat.

II.- Com a primer argument del seu recurs, argumenta la recurrent que la Sentència d'instància considera provat el pagament del rebut del mes del juliol del 2014, incloent l'import de 500 euros en concepte d'endarreriments dels lloguers de l'any 2012, a efectes de la interrupció de la prescripció i no els hi dóna el mateix valor probatori als de condemnar als defenents al pagament d'aquests lloguers endarrerits, mentre que la seva mandant entén que aquest pagament és prova de que les parts van acordar l'aplaçament dels pagaments dels lloguers de l'any 2012, acord que va ser interromput per un burofax del mes de maig del 2014 en el què es reclama un pagament fraccionat dels mateixos i aquest motiu s'ha d'estimar en part.

En efecte, del contracte signat entre les parts no es dedueix que s'hagués acordat un aplaçament en el pagament dels primers mesos del lloguer del local i no es pacta cap traspàs, però sí un dipòsit en garantia de 3.600 euros que no consta que es pagui en aquell moment. L'agent manifesta en les seves conclusions que aquest dipòsit, no el traspàs del negoci, es va condonar ateses les despeses que havien fet els arrendataris en el local, mentre que, pel que fa al lloguer dels primers mesos de contracte, exclusivament s'admet el seu aplaçament. Pel contrari, els defenents entenen que aquestes despeses van comportar que se'ls hi condonessin els lloguers dels primers mesos de contracte, però no el pagament del dipòsit.

Per tal de donar resposta als arguments de la recurrent, s'ha de constatar que el dipòsit en garantia que es va pactar en el contracte d'arrendament el van pagar els arrendataris, com ells afirmen, en un 50% el mes de novembre del 2012 i l'altre 50 % el mes de desembre del mateix any (folis 127 i 128v), dates en les què es pot observar que paguen 3.600 euros.

Pel que fa a la condonació del lloguer dels mesos de juny a novembre del 2012, no hi ha cap prova d'aquest pacte al contracte subscrit entre les parts i, pel contrari, consta a les actuacions un burofax de data 30 d'abril del 2014, lliurat als defenents el 7 de maig (folis 397 i 398) en el què l'agent els hi reclama el pagament del lloguer dels mesos de juny a octubre del 2012, que haurien de regularitzar abans del 31 de juliol del 2014 mitjançant tres pagaments mensuals consecutius. D'altra banda, consta igualment a les actuacions el pagament, adicional al preu del lloguer, de 500 euros per part dels defenents en data 7 de juliol del 2014 (foli 149), encara que, posteriorment, no van seguir pagant aquest increment mensual. Per aquestes raons, s'ha d'entendre que el pacte d'ajornament del pagament del lloguer dels primers mesos va existir i es va deixar sense efecte el mes d'abril del 2014, ja que els defenents van pagar sense protestar amb un augment tant important del lloguer com són 1.800 euros de més en un mes, tenint en compte, igualment que en els següents rebuts, que van ser retornats, es feia referència a la suma de 500 euros en concepte d'endarreriments (folis 56 a 67), raó per la qual no es pot parlar d'un error dels defenents a l'hora de pagar aquest rebut, que en qualsevol cas no es pot presumir, en quan els defenents havien de saber en quin concepte havien pagat aquesta suma, ja que se'ls hi seguia reclamant sense èxit.

Per aquestes raons, entenem que l'agent no va condonar als defenents el pagament de sis mesos de lloguer en compensació a les despeses fetes per ells al local, que de fet va pagar el negoci "M.", com destaca la Sentència d'instància, ni tampoc els hi van condonar l'import del dipòsit pactat en garantia, però sí que els hi va permetre endarrerir el pagament dels lloguers dels primers mesos de contracte, atenent, probablement, a la dificultat d'engegar el negoci, fins el moment en el què se'ls hi va reclamar la seva regularització per burofax,

com es dedueix del pagament fet pels defenents el 7 de juliol del 2014, del fet que no fossin presentats rebuts al cobrament durant aquests mesos i com, d'altra banda, manifesten els treballadors de l'agent, la Sra. R.M.C. i el Sr. A.S.G., en les seves declaracions (foli 355 en relació al 184 i 357 en relació al 185).

III.- No obstant, l'agent reclama els lloguers dels mesos de juny a novembre per un import de 10.080 euros i consta a les actuacions que el mes de novembre del 2012 els defenents van pagar el lloguer corresponent a aquell mes (foli 127), com de fet es reconeix al citat burofax en el què sols es reclamen als defenents el pagament dels mesos de juny a octubre del 2012. Altrament, els defenent van abonar, a més a més, altres 500 euros el 7 de juliol del 2014 per tal de regularitzar les sumes que devien, raó per la qual de la suma de 10.080 euros que reclama l'agent s'han de descomptar 2.300 euros (1.800+500), condemnant als defenents a abonar a l'agent els 7.780 euros restants.

Finalment, el fet que deixés d'abonar uns lloguers endarrerits respecte dels quals era dubtós si s'havia pactat una condonació o un aplaçament, mentre el contracte es seguia desenvolupant correctament, no és causa suficient per considerar resolt el contracte signat entre les parts, ni, per tant, per estimar les altres peticions contingudes a la demanda.

IV.- En estimar-se parcialment el recurs i, per tant, parcialment la demanda, no es fa expressa condemna en costes ni en la primera, ni en la segona 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 PARCIALMENT el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la societat C. contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 1 de desembre del 2016 que REVOQUEM PARCIALMENT en quan condemnem solidàriament als Srs. P.A.P.M. i O.R.P. a pagar a l'agent la suma de 7.780 euros, més els interessos legals de la citada quantitat a partir de la data de la contesta a la demanda, CONFIRMANT la citada resolució en tots els demés punts, sense fer especial pronunciament ni respecte de les costes de la instància, ni pel que fa referència 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.-