

## **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 17 de desembre del 2019

Reunida la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del Sr. Albert ANDRÉS PEREIRA, quin ho és del Tribunal, i els magistrats Sr. Vincent ANIÈRE i Sr. Jaume TOR PORTA, ha adoptat la resolució següent:

### **ANTECEDENTS DE FET**

I.- La representació processal de la Sra. M.R.R va interposar demanda, de data 21-03-2019, contra la societat G.B, SLU, segons la qual sol·licitava acordar :

- la declaració de venciment per acabament del termini en data 28 de febrer del 2019 respecte del contracte d'arrendament subscrit entre els litigants l'1 de març del 2011 respecte del local de negoci radicat a la planta baixa de l'Edifici Casa H de l'Avinguda Verge de Canòlich número XX de la població i Parròquia de Sant Julià de Lòria,

- la declaració del desnonament immediat del susdit local de negoci, obligant a la mercantil "G.B, S.L.U.", a deixar-lo lliure, vacu i expedit i a disposició de la seva mandant, consignant les claus prop de la Batllia,

- la condemna de la societat "G.B, S.L.U." a pagar-li l'import del lloguer mensual des de la data de venciment del contracte d'arrendament fins la recuperació de la possessió d'aquell, amb el corresponent interès legal,

- la condemna de la societat "G.B, S.L.U." a indemnitzar-la per les despeses de reparació dels eventuais desperfectes que es constatin en el local de negoci arrendat,

- la condemna de la societat "G.B, S.L.U." a pagar les costes processals derivades del present plet, incloent els honoraris d'advocat i procurador.

II.- La societat defenent va oposar-se a la demanda, en data 15-05-2019, i va demanar, la seva desestimació i la imposició a la part agent de les costes processals, tot i formulant una demanda reconvençional en el sentit de condemnar l'arrendatària a atorgar-li un nou contracte per un període de set anys a comptar del dia 1 de març del 2019, i a raó d'una renda que caldrà determinar en base al procediment establert en el pacte quinzè del contracte d'arrendament de data 1 de març del 2011, sempre amb imposició de les costes processals.

Per altressí, pel cas que no s'estimés la demanda reconvençional sol·licitava el retorn de la fiança i la garantia bancària en el seu dia entregats en el marc de l'atorgament del contracte d'arrendament de data 1 de març del 2011.

III.- El Tribunal unipersonal va dictar sentència de data 18-09-2019, decidint :

*"que estimant majoritàriament la demanda principal formulada per la Sra. M.R.R contra la societat mercantil andorrana unipersonal per participacions "G.B, S.L.U.", i no reeixint en cap cas la reconvençió, ha de declarar i declara l'extinció del contracte d'arrendament subscrit entre els litigants l'1 de març del 2011 sobre el local de negoci destinat a Supermercat radicat a la planta baixa de l'Edifici Casa H, Avinguda Verge de Canòlich número XX de la població i Parròquia de Sant Julià de Lòria, i això per expiració del termini pactat, sent aquest el 28 de febrer del 2019; i ha de condemnar i condemna a la mercantil "G.B, S.L.U." a deixar d'immèdiat lliure, vacu i expedit el referit local de negoci a la disposició de la Sra. M.R.R, devent per això consignar-ne les seves claus judicialment; a pagar a la Sra. M.R.R l'import del lloguer mensual des de la data de la resolució de l'arrendament, en concepte d'indemnització per ocupació indeguda, i fins que sigui efectiu el retorn de la possessió del local de negoci anterior, augmentat dels interessos legals corresponents segons s'ha descrit en el I.- Considerant; pagar les costes processals causades, incloent-hi els honoraris d'advocat i procurador ocasionats a l'agent i alhora defenent reconvençional."*

IV.- Contra l'esmentada sentència, la part defenent va formular recurs d'apel·lació.

Demana la seva revocació i que es dictés una nova conforme a les seves pretensions inicials, desestimant la demanda i estimant la seva demanda reconvençional, amb imposició de les costes de primera instància.

Per altressí, en el cas que no es considerés d'aplicació el compromís d'arrendament i que es declarés l'extinció del contracte d'arrendament, s'oposa a la condemna imposada pel Tribunal Unipersonal del Batlle pel que fa als interessos legals de les rendes vençudes i no pagades -durant el període d'ocupació indeguda atès que la societat "G.B, SLU" està procedint a la consignació judicial de totes i cadascuna de les rendes en qüestió, no concorrent així cap tipus de mora en relació amb la liquidació de les mateixes.

La part apel·lada demana que es procedís a la desestimació del recurs i a la confirmació de la sentència d'instància, amb imposició a la part recurrent de les costes processals.

Ha actuat com a magistrat ponent el Sr. Vincent ANIÈRE.

## FONAMENTS DE DRET

I.- No es discuteix que en data 01-03-2011, les parts varen firmar un contracte d'arrendament del local de negoci dedicat a Supermercat ubicat a Sant Julià de Lòria per un període de vuit anys, amb efecte immediat, i per un lloguer mensual de 3.000.-euros indexat sobre l'índex general dels preus a satisfer dins els cinc primers dies de cada mes, amb la precisió que les parts van atorgar un període de carència en el pagament del lloguer de dos mesos així com la reducció del mateix a l'altura de 2.500.-euros fins al 28-02-2012, i a l'altura de 2.700.-euros fins al 28-02-2013.

També es va atorgar una fiança de 6.000.-euros i un aval bancari de 18.000.-euros.

Aquest contracte conté un pacte QUINZÈ l'aplicació del qual es discuteix en el present plet, i redactat com segueix :

*"Ara per quan s'extingeixi el present contracte per transcurs del termini acordat, l'arrendadora es compromet formalment i expressa davant l'arrendatària, a formalitzar al seu favor sobre el local objecte del present contracte, un nou contracte d'arrendament per una durada de set (7) anys i amb unes rendes mensuals equivalents a la renda de mercat fixada conforme a l'establert en els paràgrafs següents, sempre i quan l'arrendatària, li comunicui el seu propòsit de formalitzar-lo amb sis (6) mesos d'antelació a la finalització del termini del present contracte i durant la vigència del mateix haqi acomplert puntualment amb totes les obligacions que se'n deriven:...", (el final de la clàusula estableix les condicions concretes de determinació de les condicions del nou arrendament).*

Arribat el període on el llogater havia de començar a pagar l'import pactat de 3.000.-euros, sia al mes de març del 2013, i a petició del mateix, les parts van atorgar per escrit del 30-04-2013 la reducció del lloguer al preu de 2.500.-euros durant un any, sense modificar els altres pactes.

En data 10-09-2013, i sempre a petició de la part arrendatària, les parts van atorgar una nova reducció del preu de la renda fins a 2.000.-euros per un període de 15 mesos durant es a dir fins al 31-12-2014.

Tanmateix el mateix dia, donat que quedaven impagades les mensualitats de febrer, març, maig i juliol del 2013, així com les despeses de devolució dels rebuts corresponents als mesos de febrer a abril del 2013, la part arrendatària va reconèixer deure l'import de 9.095,36.-euros i les parts van acordar el seu pagament de manera fraccionada entre l'octubre del 2013 i l'agost del 2014.

No es discuteix que a partir d'aquest moment no va existir cap altre incident de pagament ni que la societat defenent va respectar el seu compromís relatiu a l'amortització del deute de 9.095,36.-euros.

És en aquestes condicions que, per carta del 04-06-2018, l'arrendatari va notificar a la propietat la seva voluntat de prorrogar el contracte per un nou període de 7 anys en aplicació del pacte quinzè.

Però, per carta del 15-06-2018, la Sra. R.R, va contestar que el fet de no haver pagat puntualment les rendes de febrer, març, maig i juliol del 2013, havia deixat sense efecte el seu compromís d'arrendar-li de nou el local.

Cada part va mantenir la seva posició i, arribat l'arrendament al seu termini contractual, la part arrendatària es va negar a deixar els llocs al 01-03-2019.

És així que la part arrendadora va instar el present judici.

II.- El recurs de la part arrendatària es centra a oposar-se a la declaració d'extinció de la relació contractual tota vegada que considera que el compromís d'arrendament inclòs en el contracte d'arrendament del 2011 resultava plenament aplicable.

Argumenta al respecte que dit compromís d'arrendament fou convingut amb l'objectiu que pogués amortitzar la important inversió que tenia en el local arrendat ; que no és cert que ha incomplert el contracte d'arrendament ja que l'impagament parcial i puntual de la renda durant l'any 2013 en relació a només dues mensualitats de lloguer es degué a circumstàncies excepcionals i conjunturals totalment alienes a la seva voluntat degudes a la crisi econòmica ; que aquesta circumstància no era previsible ; que ambdues parts varen acordar el reemborsament fraccionat d'aquest deute i ella ho va respectar, essent a dia d'avui al corrent de totes les seves obligacions ; que les dues novacions impròpies o modificatives del contracte d'arrendament consistents en rebaixar parcialment el preu de la renda convinguda *ab initio* amb l'objectiu d'adequar-la al seu valor real de mercat, es van fer en aplicació de la màxima *rebus sic stantibus* i el Tribunal no ha entrat a valorar si les circumstàncies que es donaren l'any 2013 reuneixen els cinc requisits jurisprudencials perquè resultes d'aplicació la clàusula en qüestió ; que aquesta rebaixa del preu de la renda no ha modificat els altres pactes del contracte d'arrendament i en particular el compromís d'arrendament ; que per tant no es pot parlar realment que concorregués un incompliment contractual i que en tot cas el pretès incompliment contractual no fou suficientment important perquè no resulti d'aplicació el pacte quinze ja que per resoldre un contracte d'arrendament la jurisprudència exigeix un incompliment d'una entitat suficient.

Afegeix que la propietat tenia abastament garantit el pagament de la renda car disposava d'una fiança així com d'una garantia bancària executable a primer requeriment ; que els propis actes de la part arrendadora demostren que si hagués considerat que aquell parcial i puntual incompliment contractual fos de tal entitat com perquè no resultés d'aplicació el pacte quinze de ben segur ja hauria procedit a resoldre la relació contractual durant l'any 2013.

III.- El primer que cal puntualitzar per la resolució del present litigi és que no ens trobem tractant de la resolució d'un contracte d'arrendament per incompliment del mateix sinó de l'aplicació d'una clàusula reconeixent un dret de renovació, ço és molt diferent.

Per tant, els arguments de l'apel·lant sobre la impossibilitat de resoldre un contracte d'arrendament quan l'incompliment no té prou entitat són fora de lloc.

D'aquest punt de vista, una cosa és l'aplicació de la clàusula *rebus sic stantibus* i una altra la interpretació i l'aplicació del pacte quinzè i en particular de l'obligació de complir puntualment amb totes les obligacions del contracte d'arrendament durant la vigència del mateix, i per tant si existeix o no un incompliment al respecte.

IV.- Pel que fa a la clàusula *rebus sic stantibus*, la part defenent i ara apel·lant l'invoca per explicar tots els pactes assolits entre les parts al 2013, sostenint que en aquest moment encara suportava les conseqüències de la crisi econòmica del 2008.

La jurisprudència al respecte, la recull essencialment la sentència 103/03 del 08-01-2004 en la qual es va motivar :

*“La viabilitat de la clàusula rebus sic stantibus, que prové del dret comú (“contractus qui habent tractum successivum vel dependentiam de futuro rebus sic stantibus intelliguntur”) es conceptuada com un remei extraordinari que permet, en ocasions, la modificació o resolució del contracte en atenció a la gran desproporció que es genera entre les prestacions de les parts si es compara el moment de perfecció del contracte i aquell en el qual s'ha de complir. Des d'aquest punt de vista, es produeix un conflicte entre la vinculació contractual que s'origina des del concurs de l'oferta i l'acceptació, que dóna lloc al consentiment que recau sobre l'objecte i la causa i que, per tant, origina l'existència de contracte i el seu efecte vinculatori, obligacional i relatiu (cfr. Codi 4,10, 5 i digest 46,3,80 i STM de 12-6-1990) i que respon al principi “pacta sunt servanda” i que possibilita el manteniment de la seguretat jurídica, i entre l'equitat que justifica que en supòsits excepcionals es puguin atemperar o mitigar els efectes rigorosos de les normes, ja siguin contractuals o legals, quan les circumstàncies tingudes en compte entre les parts han patit una greu alteració que dóna lloc a una desproporció evident entre les prestacions d'ambdues parts o que frustra definitivament la finalitat que es cercava amb el contracte. Per consegüent, ja des d'ara s'ha d'advertir que la clàusula rebus sic stantibus constitueix un remei de talant molt excepcional i que els òrgans judicials han de ser escrupulosos en l'apreciació dels seus requisits.*

*Pel que es refereix als requisits que ha de reunir la clàusula rebus sic stantibus són els següents. En primer terme, s'ha de tractar d'una relació obligatòria de tracte successiu; en segon terme, cal que s'hagi produït una alteració extraordinària de les circumstàncies i aquest judici comparatiu s'ha d'efectuar entre el moment de la perfecció i el de compliment; en tercer terme, cal que l'esmentada alteració origini una desproporció rellevant entre les prestacions de les parts contractants; que les circumstàncies sobrevingudes que donen lloc a la desproporció enorme de les prestacions siguin imprevisibles i, en darrer terme, que no existeixi altre remei o mecanisme per evitar el perjudici ocasionat a una de les parts. Ja, en aquest context, la STM de 27-2-1985 establí que “la clàusula rebus sic stantibus ha tingut aplicació en aquelles situacions en què de*

***manera imprevisible i impensada, una alteració estranya als contractants de les circumstàncies del món exterior, era susceptible de produir un trencament de l'equilibri de les prestacions, que sorprenent les parts, ocasionava que alguna d'elles veia com el contracte esdevenia inútilment i greu perjudicial.***"

Si apliquem aquestes consideracions al nostre cas, queda clar que no es pot invocar la clàusula implícita rebus sis stantibus tota vegada que la crisi econòmica del 2008 que invoca el defenent ja era coneguda al moment de firmar el contracte i que no es pot considerar que al 2013 els seus pretesos efectes constituïen una circumstància imprevisible i impensada per les parts.

No apareix que la rebaixa puntual del preu del lloguer i el fraccionament del deute siguin el remei extraordinari a un esdeveniment exterior i excepcional sobrevingut entre les parts sinó més aviat unes modificacions que la part arrendadora va acceptar per evitar l'aparició d'una situació d'impagament total que només hauria pogut desembocar a un desnonament.

Així les coses, no es pot invocar aquestes modificacions per treure'n la conclusió que no hauria existit cap incompliment.

V.- Pel que a la interpretació del pacte quinzè, el seu redactat és clar i no necessita cap interpretació.

Perquè l'arrendadora tingui l'obligació de negociar un nou contracte d'arrendament s'havien de reunir dues condicions cumulatives.

La primera era que la part arrendatària comunicui el seu propòsit de formalitzar el nou contracte amb 6 mesos d'antelació. No es discuteix el compliment d'aquesta condició.

La segona era que la part arrendatària compleixi puntualment amb totes les obligacions del contracte d'arrendament durant la vigència del mateix.

Ara bé, és un fet indiscutible que foren impagades les mensualitats de febrer (parcialment), març, maig i juliol del 2013, així com les despeses de devolució dels rebuts corresponents als mesos de febrer a abril del 2013, deixant la part arrendatària un saldo deutor de 9.095,36.-euros.

És per tant impossible d'afirmar que l'arrendatari va complir puntualment amb totes les obligacions del contracte d'arrendament durant la vigència del mateix.

Malgrat el que sembla pensar l'apel·lant, el fet que l'arrendadora hagi acceptat un pagament fraccionat del deute en qüestió no fa desaparèixer l'incompliment. Tampoc ho fa desaparèixer el fet que a partir d'octubre del 2013 no va existir cap nou incompliment.

Dit d'una altra manera, no és perquè l'arrendatari va poder restablir la seva situació i evitar la resolució del contracte, en part gràcies a les modificacions acceptades al 2013, que ha complert les seves obligacions de manera puntual.

La voluntat de les parts en atorgar aquesta conclusió era de fer possible la continuació de llur relació contractual si la mateixa es desenvolupava sense cap incident, i no pot el pacte quinze en qüestió portar a forçar la part arrendadora a firmar un nou contracte per un nou període de set anys quan el manteniment de la relació anterior ha fet necessari acceptar unes modificacions del lloguer i suportar les conseqüències dels impagaments de l'arrendatària.

En quant a l'argument que la propietat tenia garantit el pagament de la renda gràcies a la fiança i al dipòsit bancari, lluny de relativitzar l'incompliment, constitueix un reconeixement indirecte del mateix puix és només en cas d'incompliment que aquestes garanties poden entrar en joc.

VI.- Un altre aspecte del recurs el trobem en l'Altressí formulat de manera subsidiària en relació als interessos sobre les rendes tota vegada que se l'ha condemnat a pagar l'import del lloguer mensual en concepte d'indemnització per ocupació indeguda, i fins que sigui efectiu el retorn de la possessió del local de negoci anterior, augmentat dels interessos legals corresponents, quan justament ella està dipositant el referit import i que no existeix cap mora.

És veritat que no està contradit que des de l'extinció del contracte la societat defenent consigna l'import corresponent al lloguer i que no existeix en l'actualitat cap impagament i per tant cap mora justificant l'aplicació de l'interès legal.

No obstant això, a partir del moment de la resolució del contracte, el fonament del pagament mensual no és l'obligació contractual de pagar la



renda sinó la necessitat d'indemnitzar el propietari per l'ocupació indeguda i sense dret del local.

Per tant, no podia fer una altra cosa el tribunal que donar lloc a la petició de la part agent per que aquesta pugui obtenir la satisfacció dels seus drets en cas d'impagament del dipòsit mensual.

Si l'arrendatària segueix pagant la condemna a pagar l'import del lloguer amb interessos quedarà sense objecte.

En el cas contrari, l'arrendadora tindrà un títol executiu per perseguir el pagament de les mensualitats insatisfetes més els interessos.

Per tot l'exposat, escau confirmar la sentència.

VII.- El rebuig del recurs d'apel·lació justifica la imposició a la part recurrent de les costes processals d'aquesta segona instància (Codi 7,5,1,5.)

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas,

La Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra,

## **DECIDEIX**

**DESESTIMAR** el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la societat G.B, SLU, contra la sentència de data 18-09-2019 i confirmar íntegrament la seva part dispositiva.

**IMPOSAR** a la part recurrent les costes processals d'aquesta segona instància.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

Així per aquesta nostra resolució, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-