

PARTS:

Apel·lant : **A SLU i**
Sr. MLQ
Procurador : Sra. **GCT**
Advocat : Sra. **RBC**

Apel·lant : **B, SLU**
Procurador : Sra. **CFL**
Advocat : Sr. **MRD**

SENTÈNCIA 022-2021

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President : Sr. **VINCENT ANIERE**

Magistrats: Sr. **JAUME TOR PORTA**

Sra. **ALEXANDRA CORNELLA SOLÀ**

Andorra la Vella, el 29 de gener del 2021.

En nom del Poble Andorrà.-

Reunida la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra ha vist el recurs d'apel·lació a les actuacions més amunt referenciades.

En la tramitació d'aquestes actuacions han estat observades les prescripcions legals, i ha estat ponent el magistrat **Sr. JAUME TOR PORTA**, el qual expressa el parer del Tribunal.

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- El 20-7-2017, la representació processal de la societat B, SLU formulava demanda pel procediment ordinari contra la societat A, SLU i el Sr. MLQ, sol·licitant es dictés Sentència que condemni la societat A, SLU i el Sr. MLQ, en la seva qualitat d'avalador i fins a l'import de 24.000.-euros, a pagar l'import de 79.583,67.-euros i aquelles despeses que restin acreditades en el marc de la tramitació de la causa o en execució de sentència, majorats dels interessos legals meritats des de la contesta a la demanda i la imposició a la part defenent del pagament de les costes processals ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat, de procurador i perit intervinent.

Segon.- En data 5-10-2017, la representació processal de la societat A, SLU i del Sr. MLQ, va presentar un escrit, mitjançant el quin va contestar la demanda i formulava demana reconvençional, sol·licitant que es dictés Sentència que, de forma principal:

- desestimi les pretensions de la demanda llevat d'aquelles quanties acceptades i que restin degudament acreditades a les actuacions;
- estimi la demanda reconvençional formulada i condemni la demandant a satisfer a la societat A, SLU la suma de 8.000.-euros en concepte de fiança, prèvia deducció de les sumes que restin acreditades pel consum d'aigua i corresponents al període comprès entre el 1 de gener i el 4 d'octubre del 2016, majorada dels interessos legals meritats des de la contesta a la demanda reconvençional, i d'aquella suma que resti acreditada per la reparació de les rajoles trencades al local comercial i dels forats que hagués pogut efectuar la societat A, SLU per a dur a terme alguna instal·lació;
- la imposició a la societat B, SLU del pagament de les costes processals ocasionades, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador.

Tercer.- Els dies 16-11-2017 i 14-12-2017, les parts replicaven i duplicaven, reproduint les seves pretensions inicials.

Quart.- Practicats els mitjans de prova considerats pertinent i evacuats per les parts litigants els seus respectius escrits de conclusions, en data 2-6-2020, el Tribunal de Batlles dictava Sentència amb la següent part decisòria:

*“**Primer.-** Estimar de forma parcial la demanda formulada per la representació processal de la societat B, SLU contra la societat A, SLU i el Sr. MLQ com la reconvençió formulada per aquests darrers contra la societat B, SLU.*

Segon.- Condemnar la societat A, SLU a pagar de forma solidària amb el Sr. MLQ les quanties que es relacionen seguidament, tot i que la responsabilitat del Sr. MLQ s’ha de cenyir a la suma de 24.000.-euros:

- l’import de 12.950,69.-euros per raó del cost de reparació de diferents danys i desperfectes ocasionats al local;
- l’import de 2.804,72.-euros impostos inclosos en concepte del cost de reparació de l’extractor exterior del local;
- la suma de 451,02.-euros corresponent a les despeses de consum d’aigua;
- l’import de 425,32.-euros en concepte de despeses de perit per a l’elaboració dels dictàmens que consten acompanyats a la demanda;
- la suma de 48,64.-euros per raó de les despeses de reclamació extrajudicial del deute.

Tercer.- Condemnar la societat B, SLU a satisfer a la societat A, SLU la suma de 8.000.-euros prestada en concepte de fiança.

Quart.- Establir que ha d’operar una compensació de deutes entre els imports que s’endeuten respectivament les parts i que a l’import resultant de 16.680,39.-euros a càrrec de la part defenent, ha de ser deduïda la fiança prestada en el seu dia de 8.000.-euros, la qual cosa comporta que sigui a càrrec de la part defenent, de forma solidària, el pagament de 8.680,39.- euros, i dit import tan sols meritirà interessos a comptar de la fermesa de la present resolució judicial per raó de la compensació de deutes operada.

Cinquè.- *Fer imposició de les costes judicials ocasionades, en la forma prevista al X. Fonament Jurídic de la present resolució judicial”.*

Cinquè.- Contra aquesta resolució ambdues parts litigants formulen recurs d'apel·lació. La representació processal de la societat B, SLU interessa la seva revocació parcial en el sentit que s'ampliï la condemna de la contrapart fins a la quantitat de 49.077,81.- €. La representació processal dels demandats, en canvi interessa la seva revocació també parcial en el sentit que es redueixi la condemna al seu càrrec fins la quantitat de 1.451,02.- € i estimant la demanda reconvençional de manera íntegra es condemni la societat demandant a retornar la suma de 8.000.- € dipositats en concepte de fiança prèvia deducció de la quantitat de 1.451,02.- € indicada, més els interessos legals des de la data de la contesta a la demanda, i condemnant l'adversa a retornar al Sr. MLQ l'aval bancari efectuat en el seu dia per import de 24.000.- €.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- En el present procediment es discuteix la liquidació del contracte d'arrendament que entre les societats avui parts litigants va existir al respecte del local comercial LA4-5 situat a l'Av. C 0, ed. D d'Escaldes-Engordany.

S'infereix de les al·legacions de les parts que per conveni de data 1-8-2011, la societat B, SLU arrendava a A, SLU el local comercial indicat, trobant-se aquest totalment equipat, moblat i decorat per a l'explotació d'una activitat en l'àmbit de la restauració. El preu de la renda es fixava en la quantitat de 4.000.- € mensuals revisables anyalment segons IPC, al marge de les despeses derivades del consum de fluids elèctrics, gas,

calefacció, aigua i altres assimilables que també corrien a càrrec de l'arrendatària. Resulta també incontrovertit que la societat arrendatària dipositava una fiança de 8.000.- € i que el dia 1-8-2011, el Sr. MLQ es constituïa en avalador solidari de la societat A, SL fins a la quantitat de 24.000.- € fent entrega a l'arrendadora d'un aval bancari per dit import. L'11-1-2016, la societat B, SLU comunicava a la societat arrendatària la seva voluntat de resoldre el contracte d'arrendament a la data de finalització del seu termini principal (31-7-2016), afegint-se no obstant en la comunicació tramesa que es tractava però *"d'una mesura formal destinada a permetre'ns estudiar amb major llibertat les condicions de renovació (sic)"*. Assolida la data de venciment del contracte però, la societat A, SLU romanía en el local arrendat, pagant 9.000.- € el dia 30-9-2016 per l'ocupació dels mesos d'agost i setembre, i el dia 4-10-2016 retornava a la propietat la possessió del local, fent entrega de les seves claus que van ser acceptades pel representant de la societat arrendadora.

Considerant que el local arrendat presentava nombrosos desperfectes i desordres, la societat B, SLU articulava una demanda judicial contra la societat arrendatària i el seu avalador (aquest darrer fins a la quantitat de 24.000.- € que correspon al límit de la garantia prestada), en que perseguia la condemna de la societat A, SL fins a la quantitat global de 87.583,67.- €.

La societat arrendatària i el seu avalador s'oposaven a la reclamació de l'arrendadora, llevat de les pretensions realitzades en concepte de restitució d'algunes rajoles (que fixava en la suma alçada de 1.000.- €) i consums d'aigua que es reclamaven (524,12.- €). Tanmateix articulava una demanda reconvençional seguint la restitució de la fiança dipositada en mans de l'arrendadora a l'inici de la relació contractual i de la garantia bancària estesa pel Sr. MLQ.

La Sentència avui recorreguda estima parcialment la demanda articulada per la societat B, SLU condemnant els demandats a satisfer l'import global de 16.680,39.- € pels conceptes que ja hem pogut descriure en el Quart Antecedent de fet de la present resolució. Tanmateix estima la reclamació reconvençional articulada a alçada de 8.000.- € derivada de la fiança prestada, i després d'admetre la compensació entre deutes respectius, fixa que els defenents han de ser condemnats de manera solidària a satisfer la suma de 8.680,39.- € que meritaria interessos des de la fermesa de la Sentència, i sense fer pronunciament al respecte de les costes ocasionades, havent cada part d'assumir les seves pròpies i per meitats les comunes.

I és contra aquesta decisió que s'alcen ambdues parts litigants amb fonament als motius de recurs que s'assenyalen seguidament.

SEGON.- EXPOSICIÓ DELS MOTIUS DE RECURS:

La representació processal de la societat arrendadora (B, SLU) s'aquieta a la decisió desestimatòria adoptada per l'òrgan judicial d'instància al respecte de la reclamació que realitzava en concepte de manca de preavis (28.215.- €), d'indemnització (9.405.- €) i de diferència entre la suma satisfeta per l'ocupació dels mesos d'agost i setembre del 2016 i el que corresponia (405.- €). Per la resta reproduïx en aquesta alçada la reclamació efectuada en la instància, reduint la suma que reclamava per la segona valoració realitzada del perit fins a la quantitat de 12.022,42.- € (en lloc de 13.417,49.- € que reclamava en el seu escrit rector) i tanmateix reclamava la quantitat de 987,31.- € en concepte de desperfectes ocasionats a la cambra de congelació, equip frigorífic, evaporador, rentavaixelles, màquina de gel, nevera i altres quina factura incorporà al seu escrit de rèplica i contesta a la reconvençió. Argumenta per això que la resolució dictada incorria en error en la valoració de la prova.

La representació processal de la societat A, SL i del Sr. MLQ discrepa de la Sentència dictada considerant que només podia estimar-se la demanda articulada a alçada de 1.451,02.- € que corresponia al consum d'aigua efectuat (451,02.- €) i els restants 1.000.- € a una suma que fixava de manera preufetera per a la reposició de les rajoles malmeses. Per la resta considera que cap dels desperfectes que la societat demandant reclamava li era atribuïble; que sempre havia actuat amb cura en l'ús del local arrendat i que en definitiva la majoria dels imports que l'actora reclamava corresponien a reparacions atribuïbles al desgast derivat de l'ús ordinari del bé arrendat. D'altra part sustenta que la reclamació de la societat demandant es recolzava en un informe pericial de part, realitzat sense que la seva representada tingués l'oportunitat de participar-hi. Afegeix que el propi perit judicial, no havia visitat el local justificant-ho per el temps transcorregut, realitzant la seva comesa sobre la base de la pericial de part, el que el privava de tot valor. Afegia que el local presentava problemes i mancances i que evidenciaven que en el mateix la propietat havia de realitzar reformes importants. Al marge dels desperfectes que han estat admesos, en nega qualsevol d'altres discrepant així de la valoració de la prova efectuada pel Tribunal de Batlles. Finalment refereix que les costes ocasionades havien de ser imposades a la societat demandant atesa la mala fe amb que havia actuat.

TERCER.- Com a previ a l'examen del concret motiu del recurs que es planteja, no podem obviar que el contracte examinat no és un contracte d'arrendament d'habitatges, sinó que ho és de lloguer de local per a negoci en que segons l'art. 53 de la LAFU, "*(...) regeix el principi de llibertat de pactes, excepte quan aquesta Llei disposa el contrari*" (redacció vigent quan es perfeccionava el contracte d'arrendament). Serà per tant des de la

perspectiva de l'ampli marge que la Llei atribueix a l'autonomia privada que caldrà determinar el concret deïbit a càrrec de cadascuna de les parts contractants al respecte de la conservació del bé arrendat. Amb aquesta finalitat el recurs al contracte d'arrendament resulta imperatiu, i aquest en el seu pacte IV (folis 36 i 37) preveu: *“la part arrendatària, que ja coneix els llocs, els rep -mitjançant l'entrega de les claus dels mateixos- a la seva sencera satisfacció i s'obliga a conservar-los durant la vigència del contracte i a deixar-los, al extinguir-se el mateix per qualsevol motiu, en iguals condicions, reparant a les seves costes, qualsevol desperfectes ocasionats.*

El local de constant referència es troba equipat d'aparells d'extracció de fums i ventilació, una cambra frigorífica, bombes sanitàries, dos acumuladors d'aigua calenta, dos aseos, els taulers de la cuina que incorpora les piques d'acer inoxidable, la barra del bar, per a millor identificació de les instal·lacions que formen part del present contracte d'arrendament, s'adjunta el present fotografies amb descriptiu dels llocs arrendats.

La part arrendatària s'obliga a efectuar els corresponents treballs de manteniment i conservació de la maquinària objecte del present contracte, a les seves exclusives costes”. Aquesta previsió contractual fixa unes obligacions de conservació i manteniment reforçades a càrrec de la societat arrendatària en relació d'aquella que correspondria en el cas de l'arrendament general fixant al seu càrrec, el manteniment i conservació de la maquinària inclosa en el local arrendat. Al marge d'aquesta obligació, pel que es refereix a l'estat de conservació del local en general, es preveu que haurà de trobar-se en el mateix estat que inicialment, trobant-se obligada A, SL a reparar “qualsevol desperfecte ocasionat”. Quant a la interpretació de l'expressió que acabem de transcriure, l'ús del verb “ocasionar” ens aboca a exigir una conducta positiva de l'arrendatari o imprudent en la producció del dany, excloent de la reparació dels desordres o desperfectes que siguin exclusivament atribuïbles al seu ús en condicions normals sempre i quan no siguin imputables a una manca de manteniment o quan els mateixos no li siguin imputables, el que incidirà en la càrrega de la prova. En efecte, correspondrà a l'arrendador provar, a través dels mitjans de prova que l'ordenament admet, la producció dels danys que fonamenten la seva reclamació, prova aquesta

que requereix una activitat comparativa entre la seva situació actual i aquella que tenien a la data de perfecció del contracte, l'arrendatari en canvi haurà de provar que el deteriorament que es pugui apreciar és fruit o bé del propi desgast derivat d'un ús ordinari o bé no li resulten imputables.

QUART.- Realitzades les anteriors precisions necessàries, i endinsant-nos en l'estudi dels recursos articulats, considerem oportú per tal de produir-ne un anàlisi sistemàtic, valorar una per una les diferents reclamacions que la part arrendadora articulava en el present procediment com sia que la resolució adoptada pel Tribunal de Batlles al seu respecte, s'estructura d'aquesta forma.

A.- Quantitat de 12.950,69.- €: aquesta suma es reclama seguint la valoració realitzada pel perit Sr. M en el primer dictamen pericial efectuat en seguiment a la visita realitzada l'endemà de que intervingués el trasllat possessori entre les parts.

Al respecte dels danys descrits en el mateix, la representació processal de la part demandada sols admet haver ocasionat algun desperfecte en diferents rajoles fixant la seva reparació de manera alçada en 1.000.- €. Per la resta la societat A, SLU sosté que sempre havien tingut cura del local arrendat i que els desordres relatats en la Sentència dictada serien fruit de l'ús realitzat en unes condicions normals. D'altra part també s'oposa a la reclamació efectuada sostenint que la pericial incorporada per l'adversa no justificava que els possibles desperfectes que invoca fossin atribuïbles a la seva representada. Quant a la prova pericial efectuada per l'òrgan judicial, en qüestiona el seu valor a partir del moment en que admetia que per a la seva realització no havia visitat el local, emetent el seu parer sobre la base dels desperfectes constatats pel perit de part.

Pel que es refereix a l'estat inicial del bé arrendat, malgrat el contracte d'arrendament subscrit no contingui cap pacte descriptiu de l'estat de conservació del local arrendat, el mateix incorpora un reportatge fotogràfic ampli que permet confirmar que tant l'estat del local a pròpiament parlar com també el seu mobiliari, decoració i maquinària era òptim sense que s'observi cap desperfecte rellevant. Una volta la possessió resultava retornada a la part arrendadora, la societat demandant justifica l'existència de determinats danys a través de la pericial realitzada pel perit Sr. M. Concretament la seva existència s'extreu de l'extens reportatge fotogràfic que incorpora (folis 77 i ss), que permet observar una clara degradació en l'estat general del local en relació d'aquell que el mateix tenia a l'inici de la relació contractual. Destacarem en aquest sentit com s'observa que en un pany de paret les rajoles estan foradades, en altre se n'han arrencat unes quantes, s'ha eliminat un envà i s'aprecia tanmateix un estat general de manca de neteja, A aquestes constatacions, el perit en el cos de l'informe efectuat n'afegeix d'altres que han estat extensament detallades pel Tribunal de Batlles, que si bé no es troben acompanyades d'una fotografia que les pugui corroborar, incorpora en la seva pericial la factura corresponent a la reparació realitzada o a l'adquisició del material corresponent i que el principi de bona fe que ha de regir totes les relacions jurídiques porta a presumir que si es van realitzar els indicats treballs era per quant aquests eren necessaris i no obeïen a un mer caprici de l'arrendador.

Tampoc podem compartir els greuges que la representació processal de la societat A, SL efectua quan pretén negar valor probatori a la prova pericial per haver estat efectuada pel perit de part i no el perit judicial. No podem obviar que quan es produïa el trasllat de la possessió del local arrendat, la societat demandada no adoptà cap mena de precaució encaminada a preconstituir prova al respecte de l'estat del local, limitant-se a entregar les claus a la propietat. En aquest context, res es pot

reprotxar a la societat demandant quan l'endemà de rebre les claus el feia visitar pel perit indicat, tractant-se d'un marge de temps curt que aboca a la conclusió que el que va poder constatar aquest corresponia exactament a l'estat en que el local va ser deixat. D'altra banda tampoc podem obviar que l'esmentat perit ha ratificat els termes de la pericial efectuada a través de prova testifical i que en conseqüència les seves conclusions, han estat sotmeses a la regla del contradictori. Quant a la manca de constatació dels desperfectes per part del perit judicial, aquest argument resulta irrellevant ateses les circumstàncies concurrent en el supòsit que s'analitza. En efecte, la intervenció del perit judicial hauria intervingut temps després de que altre empresa de restauració explotés el mateix local, sense que per tant pogués assegurar que els eventuals desperfectes que pogués constatar eren atribuïbles a A, SL, i sense que tampoc es pugui obviar que entre temps s'havien realitzat nombroses reparacions en el mateix.

Front a la prova pericial a que ens acabem de referir, la societat defenent pretenia desautoritzar l'existència dels desperfectes en el local fonamentant-se en el resultat de la prova testifical practicada pels seus treballadors que han negat que l'ús que s'efectuava del local arrendat no fos el correcte. El resultat d'aquesta prova ha de ser valorada amb molta cautela doncs al marge de la relació de dependència que mantenen amb la societat demandada, les seves indicacions es troben contradites per l'evidència fotogràfica incorporada a la pericial del Sr. M que ens aboquen, de la mateixa manera que ho feia el Tribunal de Batlles, a considerar que l'estat general que presentava el local i els desperfectes i mancances que concorrien revelen d'un ús que no pot ser qualificat normal el que comportarà que la societat A, SL hagi de ser condemnada a satisfer-ne el cost de reposició o reparació.

En conseqüència el motiu del recurs que la societat A, SL articulava en

relació a l'estimació per part de la demanda de la quantitat de 12.950,69.- € ha de ser rebutjat.

B.- Pel que es refereix a la reclamació inicial de la suma de 13.417,49.- € (en aquesta alçada es redueix fins a 12.022,42.- €), aquesta resultaria de la reparació de desperfectes complementaris que s'haurien apreciat en diferents aparells elèctrics uns mesos més tard del retorn de la possessió del local. Els demandants sostenen que aquests no s'havien pogut constatar inicialment atès que el local no tenia electricitat el que havia impedit apreciar les condicions de funcionament de la maquinària.

El Tribunal de Batlles desestima aquesta reclamació, considerant que es trobava en mans de l'arrendadora al moment d'acceptar el retorn de la possessió de l'immoble, donar d'alta el servei elèctric per a verificar l'eventual existència de danys i desperfectes, i que tanmateix corresponia de conformitat amb la bona fe exigible, fer participar la societat arrendatària en la valoració dels desperfectes que podien haver ocasionat. Com a argument de suport refereix que no existia prova en les actuacions, que permetés considerar que els desperfectes que es reclamen existien quan van recuperar el local.

No podem compartir aquest raonament. En efecte, a la fi de l'arrendament, l'arrendatari ostenta un deure actiu front a l'arrendador encaminat a permetre verificar l'estat del local arrendat. Aquesta verificació ha de resultar útil a la finalitat per la qual intervé, i en situacions com les que aquí examinem, en que l'arrendament era per un local de negoci totalment equipat, ha d'intervenir de manera que es pugui constatar el funcionament de la maquinària corresponent, el que exigeix de disposar de subministrament elèctric. En el supòsit examinat però, aquesta verificació no es podia efectuar atès que la societat arrendatària havia donat de baixa el contracte de subministrament el dia 24-8-2016 (foli 559) això és una quinzena de dies abans de tornar les claus a la

propietat.

En tal situació no es pot reprotxar a la societat arrendadora no haver detectat les irregularitats denunciades fins a que la nova societat arrendatària, (uns dos mesos més tard i restablerta l'energia elèctrica) va poder constatar les disfuncions que foren apreciades pel perit Sr. M en el seu segon informe (folis 122 i ss).

Si s'examina amb deteniment aquest document, es considera que concorrien diferents desperfectes que requerien de 5 intervencions realitzades per industrials concrets (E, F, G, i una intervenció al rentaplats i el canvi del televisor de 61") que hauran de ser valorades una per una en aquesta alçada.

a.- INDUSTRIAL E:

1.- En primer lloc es reclamava la quantitat de 4.644,23.- € amb fonament a un pressupost, que a rèplica i segons factura satisfeta es reduïa fins la quantitat de 3.249,16.- € (foli 496) corresponent al subministre i col·locació de l'extractor de teulada del local sostenint que aquell que inicialment existia es va instal·lar a altre restaurant que l'administrador de la defenent explotava a La Massana. La societat demandada s'oposava a aquesta reclamació referint inicialment que l'extractor s'havia canviat per un que tenia una potencia superior. Ens escrit de dúplica precisava que en realitat el local de constant referència disposava de dos extractors de teulada i que ambdós havien estat canviats per A, SL.

La realitat del canvi de l'element indicat i el pagament del seu preu ha estat acreditada per la societat demandant (foli 494). Pel que refereix a la societat demandada aquesta també ha justificat haver canviat durant l'octubre del 2015 un motor de teulada (vegi's la factura obrant en el foli 478) i en relació al segon motor que la part defensa haver substituït, la realitat d'aquesta operació s'infereix no tant sols del resultat de la testifical

practicada pels seus treballadors Srs. DO (foli 694) i Sr. DA (foli 730), però també per la declaració prestada pel Sr. LSC (foli 668) -tractant-se del titular del negoci que l'abril del 2015 canviava altre extractor-.

Aquest darrer testimoni efectua diferents precisions que resulten rellevants per a la resolució del present litigi: d'una banda indica que el motor que va instal·lar li va ser proporcionat pel Sr. MLQ; d'altra part afegia que l'extractor instal·lat tenia, al seu criteri, una potencia inferior al respecte de l'element inicialment instal·lat. I de les restants proves practicades no tant sols s'infereix que la potencia era inferior sinó que aquesta era a totes llums insuficient, inadequada per a l'activitat de restauració que es desenvolupava en l'establiment. Així els testimonis Srs. OSD i MAM, arrendataris posteriors del local, sostenien que el motor de l'extracció instal·lat en l'inici de l'arrendament no era suficientment potent i que segons l'empresa E li comentà, el motor instal·lat no era adequat, i era més propi a un ús domèstic que professional.

En aquesta situació, una valoració de la prova acord a la regla de la sana crítica predicable en aquest àmbit, ens aboca a concloure que el motor d'extracció de fums instal·lat per la societat demandada en lloc del que inicialment existia no resultava adequat per a la finalitat que es pretenia i que la seva reposició per un de característiques anàlogues al que existia resultava necessària, amb el benentès però que segons indica el perit judicial i cap de les parts qüestiona en cap moment, sobre la factura d'aquest element havia d'aplicar-se un demèrit del 50% atesa l'amortització parcial haguda sobre l'element inicial del preu facturat (vegi's per això el foli 800).

La demanda per aquest concepte s'haurà d'estimar en l'import de **2.804,72.- €** (2.683,94.- € + IGI) (foli 802), sense que tampoc s'apreciï aquella duplicitat en relació a la reclamació que la part demandant

introduïa, en base a la primera prova pericial de part.

2.- Pel que es refereix al canvi del compressor de la cambra de congelació (factura 31132) –foli 124-, la societat demandada sustentava en la seva contesta a la demanda que quan abandonava el local aquest element funcionava correctament, altrament no l'haurien pogut utilitzar tal i com varen fer fins al darrer dia. Al respecte d'aquesta reclamació, la pericial del Sr. M (foli 122) manté que aquest element presentava problemes de funcionament atribuïbles a un manteniment deficient. Malgrat la contundència d'aquesta afirmació, en cap cas es justifica quin era el manteniment necessari d'aquest element (aportació del pla de manteniment del constructor), sense que es pugui oblidar que els testimonis que han declarat per compte de la societat defenent han adverat que aquest element funcionava correctament quan van tancar el local (altrament el restaurant no hagués pogut funcionar) i en aquesta eventualitat no pot atribuir-se a la societat arrendatària cap mena de manquement a l'obligació que contractualment tenia. A títol d'argument de reforç indicarem que la fotografia d'aquest element que s'incorpora en la pericial ofereix un estat que resulta similar amb aquell que s'incorpora en l'annex del contracte d'arrendament (foli 62), el que exclou al seu respecte una qualsevol manipulació inadequada.

Aquest extrem, del recurs articulat haurà de ser rebutjat.

3.- Factura 31248:

Aquesta factura deriva essencialment de la revisió i reparació de les unitats de climatització, indicant el perit que la intervenció consistí en el canvi de les plaques electròniques. En el supòsit examinat però no es raona en cap moment que la necessitat de canvi d'aquests elements era atribuïble a un defecte de manteniment o a un ús en condicions anormals atribuïble a l'arrendatari. Ensems tampoc podem obviar que els treballadors de la societat demandada sostenen que, al igual que la bomba del congelador, aquests elements funcionaven correctament quan

es varen canviar.

En conseqüència les reparacions efectuades no poden ser imputades a l'arrendatària i el motiu del recurs plantejat ha de ser rebutjat.

b.- INDUSTRIAL F:

Es tracta en general de treballs de lampisteria i de col·locació d'unes bombes trituradores noves (factures 530/17 i 545/17). El perit Sr. M raona que un cop posades en funcionament les instal·lacions de la cuina, es varen detectar embossaments en múltiples desguassos deguts a obres realitzades per la societat demandada que intervenien contravenint la "lex artis" predicable. Quant a les bombes trituradores presentaven un funcionament precari i antihigiènic en no tenir recipient amb tapa. Afegia que mesos més tard havia hagut de canviar una segona bomba i tenia continues aturades per manca de força.

Quant als treballs de lampisteria estricta, de l'examen de la primera fotografia obrant en el foli 130 s'observa les irregularitats descrites pel perit: sota la pica les unions dels tubs s'han efectuat amb cinta aïllant i la manca de pendent del tub de connexió horitzontal es detecta a simple vista. Quan a l'estat de les bombes trituradores, si bé a simple vista s'observa com una no es trobava protegida i tanmateix presenta un estat de neteja molt precari (primera fotografia del foli 131), trobant-se així la manca de manteniment que es denuncia sobre aquest element caracteritzada. No succeeix però el mateix en relació al segon canvi de bomba facturat: la fotografia que incorpora no permet observar la irregularitat que s'atribueix a l'arrendatària ni tampoc el perit introdueix elements que permetin valorar que l'avaria que va patir fos atribuïble a una manca de manteniment i no el resultat del seu desgast normal. En conseqüència i en relació a la factura 530/17, la societat demandada haurà de respondre a alçada de la suma de 1.204,50.- € (foli 802). Quant a la factura 545/17, escau detreure de la mateixa el preu de la trituradora i la mà d'obra necessària a la seva instal·lació (120 + 1035)= 235.- €, el

que dóna el resultat total de 1.439,50.- € + IGI= **1.504,28.- €**.

c.- INDUSTRIAL G

Segon descriu el perit de part, arrel de les modificacions dutes a termes per A, SL, s'havia hagut de revisar i posar en funcionament el sistema informàtic, tampoc existia en el local el receptor de TV i satèl·lit. Sostenia que l'amplificador del equip de so no funciona i que s'havia de sanejar el quadre elèctric. Tanmateix raona que mancarien 4 càmeres i un gravador en el local.

Al respecte de la necessitat de sanejar la instal·lació elèctrica, aquesta és inqüestionable i s'extreu de les fotografies que s'incorporen en la pericial realitzada (foli 130) en que es pot apreciar com els cables elèctrics han estat instal·lats per damunt de mobles trobant-se descoberts sense respectar les mesures de seguretat necessàries, presentant en aquell indret les instal·lacions un estat precari en relació a aquells que tenien quan el local s'arrendava on es pot observar com tots els cables elèctrics passaven per regletes i no es trobaven a simple vista. En tal situació la comprovació elèctrica general i la verificació dels elements malmesos per adequar-los en un i altre cas a la normativa resultava imprescindible i el seu cost ha de ser repercutit a A, SLU.

Per la resta d'irregularitats descrites, no s'infereix del contracte d'arrendament atorgat que el local disposés de receptor TV satèl·lit, ni que disposés de càmeres de seguretat i un gravador de tal manera que ara les eventuais mancances amb aquests elements no poden ser imputats a la societat arrendatària. Tampoc la intervenció que es sosté haver realitzat en l'amplificador H podrà ser contemplada atès que s'ignora si aquest element correspon a aquell figurant en el foli 43 (annex al contracte). En conseqüència la factura 17/358 serà estimada a alçada de 198,55.- €, la factura 17/362 a alçada de 101,88.- € (97,50 + IGI) i la factura 17/363 pel seu import global (203,78.- €) el que suposa la quantitat global de **504,21.- €**.

d.- Televisor:

Refereix el perit que el televisor marca I de 61" presentava una ratlla horitzontal en la pantalla degut a un impacte. Malgrat els testimonis practicats a instància de la societat demandant han corroborat aquesta circumstància, els testimonis que han intervingut en les actuacions per compte de la societat A, SLU han assegurat que aquest element funcionava correctament quan van abandonar el local. En aquesta circumstància considerem que no concorre prova que permeti atribuir a la mercantil demandada la responsabilitat de l'avaría que presentava aquest televisor. En efecte no podem oblidar que després de recuperar la possessió van intervenir diferents persones (arrendataris, industrials) que també el podien haver realitzat.

e.- Rentaplats:

El perit destaca en la seva comesa que la seva tapa perdia aigua per múltiples zones i que existien diferents reparacions realitzades de manera precària amb cinta americana. Afegia que l'empresa encarregada del manteniment informava que aquest element presentava varies fuites en el circuit interior que també havien estat reparades de manera precària.

Les fotografies que incorpora en la pericial permeten observar les reparacions amb cinta americana que indica. Malgrat aquesta realitat s'ha d'observar com ni en la pericial ni tot al llarg del procediment s'incorpora la factura d'adquisició –ni tant sols un pressupost- d'aquest element i per tant aquesta carència probatòria sols podrà repercutir en la part arrendadora que ostentava la càrrega probatòria de les seves afirmacions.

En atenció a tot l'exposat, i al respecte de la reclamació que aquí examinem, escaurà estimar parcialment el recurs d'apel·lació articulat per la representació processal de la societat B, SLU fins la quantitat de **4.813,21.- €.**

c.- Factura del perit de part (435,32.- €).

La Sentència dictada acull aquesta reclamació i la representació processal dels demandats s'alça contra aquesta decisió sostenint que es tractava d'una despesa extrajudicial i unilateral decidida per la part arrendadora.

La Sala ja ha pogut pronunciar-se en reiterades ocasions al respecte del cost dels dictàmens de part, establint que si els mateixos suposen una despesa per qui n'ha encarregat la seva elaboració i han resultat útils per a la resolució del litigi, aquesta pot ser repercutida a la contrapart en cas d'estimar-se les seves pretensions.

En el supòsit que s'examina, la utilitat del dictamen pericial de part per a la resolució del litigi no pot ser qüestionada en aquesta alçada i tanmateix l'assumpció del seu cost per la societat arrendadora resulta acreditada. En conseqüència la decisió adoptada per la resolució recorreguda ha de ser ratificada en aquesta alçada i el recurs d'apel·lació rebutjat.

d.- indemnització reclamada subsegüent a la carència en el pagament de la renda atorgada als nous arrendataris del local (20.000.- €).

La sentència rebutja aquesta reclamació considerant que al respecte dels primers desperfectes apreciats pel perit judicial el 5-10-2016, les factures emeses per la seva reparació eren, en la seva majoria, anteriors al desembre de 2016, i que per tant quan es perfeccionava el nou contracte d'arrendament, aquests treballs ja havien estat efectuats. Quant als treballs sorgits fruit de la segona visita del perit, sostenia que per la seva naturalesa eren poc complexos i en tot cas no justificaven la carència atorgada.

La representació processal de B, SLU s'alça contra aquesta decisió insistint en que després de rebre la possessió del local van trobar un nou arrendatari (J, SL), signant un contracte d'arrendament el dia 9-12-2016, atorgant-li una carència de dos mesos que havia de considerar-se

totalment normal atès l'estat en que es trobava el local. Afegia que una volta aquesta societat instal·lada en el local, es detectava nous desperfectes que requerien d'una nova intervenció de diferents industrials i que justificava de la nova carència atorgada (2 mesos suplementaris).

La resolució del motiu de recurs articulat exigeix recordar que la carència atorgada per la societat recurrent als nous arrendataris es va estendre durant els mesos de desembre de 2016 a març de 2017 (ambdós inclosos). En aquesta situació compartim el raonament del Tribunal "a quo" quan exclou que aquesta decisió de l'empresa sigui atribuïble als desordres que presentava el local arrendat. En aquest sentit els treballs més importants que el local requeria (es tracta de tot aquell seguit d'elements que el perit Sr. M detalla en el seu primer informe), van ser facturats abans de que el nou contracte d'arrendament fos subscrit (folis 104 i ss). En aquesta situació i devent presumir-se que els treballs van ser efectuats abans del seu pagament, aquests no podien justificar la moratòria atorgada.

Quan a la resta de treballs necessaris, que han estat descrits en l'apartat B) d'aquest mateix fonament de dret, aquells que hem considerat que han de ser repercutits a la societat arrendadora, són de poca complexitat i podien intervenir en un breu lapse de temps, sense que de cap de les maneres aquests poguessin justificar una moratòria de 4 mesos.

Tampoc aquest motiu del recurs podrà triomfar.

e.- Reparació d'una fuga de refrigerant detectada en el distribuïdor de l'evaporador de la cambra frigorífica (2.192,41.- €):

En seu de rèplica, la representació processal de la societat demandant justifica haver satisfet l'import que reclama a través de la factura 31394 (folis 511 i ss).

La Sentència d'instància rebutja aquesta reclamació considerant que no

concorria prova que permetés atribuir aquesta reparació a la mercantil demandada, i B, SLU discuteix aquesta conclusió.

En la demanda, la societat actora incorpora el pressupost 2016/057 d'E (foli 153) en que exposa: *“el passat 14 de juny del 2017 el personal tècnic d'E es desplaça a l'emplaçament de l'equip, per verificar que els distribuïdor de líquid presenta una perforació (s'aprecia que ha sigut reparat anteriorment, han efectuat una soldadura en la unió del distribuïdor amb el tub de coure de la vàlvula d'expansió), motiu pel qual el circuit frigorífic ha perdut la càrrega de refrigerant. Fruit d'aquesta perforació, l'equip frigorífic de la cambra no opera correctament i convé ser reparada dins la major brevetat possible. S'aconsella la substitució de l'evaporador ja que canviar l'element afectat, no dona garantia de solucionar la fuga de gas”.*

Aquesta constatació sorgeix 8 mesos més tard de que A, SLU hagués abandonat el local, quan la societat J, SL ja l'ocupava des del mes de desembre anterior en mèrits d'un contracte d'arrendament (folis 115 i ss) que també posava al seu càrrec la reparació i manteniment de la maquinària arrendada.

En atenció al temps transcorregut des del moment en que la societat demandada retornava la possessió i a la vista de que en el local s'arrendava a altra societat que també havia de produir les reparacions escaients en el material malmès, la intervenció realitzada de manera inadequada no pot ser atribuïda sense lloc a cap mena de dubtes a A, SLU. En tot cas, s'ha revisat la integralitat de les factures proveïdes per aquesta darrera en la seva contesta a la demanda i en aquestes no s'aprecia cap mena d'intervenció sobre aquest element.

El recurs articulat al seu respecte haurà de ser rebutjat.

f.- Quant a la reclamació de 48,64.- € en concepte de despeses de reclamació extrajudicial admeses per la Sentència dictada, la part demandada s'alça contra aquest pronunciament sostenint que la seva

representada ja havia rebut amb anterioritat la citació a judici.

Aquest motiu del recurs haurà de ser parcialment acollit. En efecte s'infereix de la documental incorporada per la societat demandant (folis 157 i ss) que va trametre dos burofaxos: el primer el dia 6-4-2017 (foli 160) i un segon el dia 5-7-2017 quan ja havia però articulat la corresponent petició de citació a judici (el dia 7-6-2017).

En tal situació, la tramesa del segon burofax no es justificava, i la demanda tant sols podia ser acollida a alçada de l'import de **24,32.- €**. Haurà per tant d'acollir-se parcialment el recurs d'apel·lació articulat per A, SLU.

g.- Reclamació per import de 987,31.- €:

Segons sustenta la part recurrent es tracta de la reparació de desperfectes ocasionats a la cambra de congelació, equip frigorífic, evaporador, rentavaixelles, màquina de gel, nevera i altres, i es justificaria en la factura que s'acompanyava en l'escrit de rèplica (folis 501 i ss).

Tal pretensió era introduïda en l'escrit de rèplica, sense que en l'escrit inicial s'hagués realitzat cap mena de reserva al seu respecte, tal i com si que havia efectuat per a la reclamació de 2.192,41.- € derivada de la reparació d'una fuga de refrigerant en el distribuïdor de l'evaporador de la cambra frigorífica. En aquesta situació esdevé d'aplicació la doctrina continguda entre altres en l'Aute de 29-11-2011 (rotlle TSJC-242/11) quan sosteníem: *“Aquesta Sala ja ha tingut ocasió de posar de manifest, com així ho recull la resolució dictada a la instància, que els escrits de rèplica i dúplica no poden contenir noves al·legacions no introduïdes en els escrits rectors de demanda i contesta, sinó que s'han de limitar a l'aclariment d'aquells fets dubtosos i a precisar i fixar els fets objecte del debat”*.

Aquest motiu del recurs es veurà per tant abocat al fracàs.

CINQUÈ.- El darrer motiu del recurs que la societat A, SL intervé en relació a les costes considerant que aquestes havien de ser imposades a la societat demandant atesa la mala fe amb que havia actuat.

Aquest motiu del recurs ha de ser rebutjat atès que la reclamació plantejada s'ha vist parcialment estimada, i en tal situació la condemna en costes que la part pretén resulta improcedent.

SISÈ.- Per tot l'exposat, escaurà estimar parcialment els recursos d'apel·lació articulats contra la Sentència dictada pel Tribunal de Batlles rectificanc els punts segon i quart de la seva part dispositiva, disposant en el seu lloc que escau condemnar la societat A, SL a pagar de forma solidària amb el Sr. MLQ, la quantitat global de 18.674,56.- € per les quantitats i conceptes que es relaciones seguidament:

- l'import de 12.950,69.- € per raó del cost de reparació de diferents danys i desperfectes ocasionats al local i constatats en la primera pericial efectuada.
- L'import de 4.813,21.- € en concepte de desperfectes complementaris apreciats una volta el local va gaudir de subministrament elèctric i canvi de l'extractor de fums.
- 435,32.- € corresponent al cost de la pericial de part
- 24,32.- € corresponent al cost de la reclamació extrajudicial prèvia
- 451,02.- € en concepte de consum d'aigua.

Establint que ha d'operar una compensació entre deutes respectius i que l'import resultant de 18.674,56.- € a càrrec de la part demandada, ha de ser reduïda en el seu dia de 8.000.- € corresponent a la fiança dipositada, la qual cosa comportarà que sigui a càrrec solidàriament de la part defenent la quantitat de 10.674,56.- € que haurà de ser incrementada dels interessos legals devengats des de la data de la present resolució i fins al seu total pagament, tal i com s'estableix en la sentència d'instància sense

que aquest extrem hagi estat recorregut. El pagament de la quantitat indicada comportarà l'alliberament de la garantia prestada pel Sr. MLQ. En cas que en seu d'execució la quantitat esmentada no sigui satisfeta pel deutor, podrà ser realitzada a través de la seva execució parcial, retornant el romanent a l'avalador.

Per la resta ha de confirmar-se la Sentència dictada de manera íntegra.

SISÈ.- l'èxit parcial d'ambdós recursos articulats comportarà que no hagi de fer-se especial pronunciament en relació a les costes ocasionades en aquesta alçada.

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, ha pres la següent

DECISIÓ

ESTIMAR PARCIALMENT els recursos d'apel·lació articulats per les societats B, SLU, A, SLU i el Sr. MLQ contra la Sentència 64/2020 dictada pel Tribunal de Batlles el dia 2-6-2020, modificant el punt segon i quart de la seva part dispositiva, en el sentit que la condemna solidària de A, SL i del Sr. MLQ ha d'intervenir a alçada de la quantitat global de 18.674,56.- €, disposant que una volta produïda la compensació entre els deutes respectius de les parts, els demandats hauran de satisfer solidàriament a la societat demandant la quantitat de 10.674,56.- € que haurà de ser incrementada dels interessos legals devengats des de la data de la present resolució i fins al seu total pagament. El pagament de la quantitat indicada comportarà l'alliberament de la garantia prestada pel Sr. MLQ. En cas que en seu d'execució la quantitat esmentada no sigui satisfeta pel

deutor, podrà ser realitzada a través de la seva execució parcial, retornant el romanent a l'avalador.

Per la resta escau confirmar tots els seus restants pronunciaments.

No escau fer especial imposició en relació a les costs ocasionades en aquesta alçada.

Aquesta resolució és ferma i executiva.

Així per aquesta nostra resolució, de la qual en serà tramés testimoni a la Batllia, per al seu coneixement i als efectes escaients, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-