

PARTS:

Apel·lant : **A SAU**
Procurador : Sr. **ACR**
Advocat : Sra. **ACP**

Apel·lat : **A SA i B SLU**
Procurador : Sra. **EAM**
Advocat : Sra. **LPT**

SENTÈNCIA 005-2021

COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:

President : Sr. **VINCENT ANIÈRE**
Magistrats: Sr. **CARLES CRUZ MORATONES**
Sr. **JAUME TOR PORTA**

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. VINCENT ANIÈRE**, el qual expressa el parer del Tribunal.

ANTECEDENTS DE FET

Primer.- La representació processal de la societat A, SA, i de la societat B, SLU, va interposar demanda pel procediment de la LAFU, de data 20-09-2017, contra la societat C SA segons la qual sol·licitava acordar :

1.- la resolució del contracte d'arrendament de data 31 de juliol del 2002, així com les dues respectives addendes de data 15 d'octubre i 16 de desembre del 2002, amb efectes retroactius a partir del 31 de juliol del 2017, condemnant a la defenent a deixar la parcel·la de terreny, edificacions i instal·lacions bastides al damunt lliures, vàcues i a la lliure disposició de la part agent, sota pena de llançament i deshauci,

2.- Obligant a C, SA a comunicar a l'agent de forma immediata la baixa del comerç d'explotació de l'estació de serveis existent al terreny arrendat, així com obligant-la a efectuar els traspàs de la titularitat administrativa dels dipòsits de carburants autoritzats a nom de B, SLU. A l'enans, pel negat cas que l'adversa no donés de baixa el(s) comerç(os) donat(s) d'alta en els llocs arrendats en el termini màxim de 5 dies hàbils a comptar de la fermesa de la resolució a recaure que aquesta baixa sigui pronunciada i tramitada per la Batllia als efectes que la part agent pugui tenir una possessió lliure dels llocs arrendats.

3.- En concepte de danys i perjudicis per ocupació il·legal, condemnar a la defenent a satisfer una indemnització mensual de 12.115,24.- euros a comptar del 31 de juliol del 2017 i fins a execució efectiva de la sentència a dictar, així com els interessos legals i despeses corresponents,

4.- Condemnar la defenent a satisfer el pagament de la sanció imposada en la clàusula catorzena de l'esmentat contracte d'arrendament, és a dir, una multa diària a comptar de la contesta o desatenció de la present demanda de 1.000.- euros per cada dia en què es retardi a deixar les coses a disposició de l'arrendador,

5.- En concepte de desperfectes o danys que s'hagin pogut causar en la parcel·la arrendada, els seus edificis i instal·lacions, condemnar

l'arrendatària a satisfer els imports que aquesta part acreditarà, en unió amb els interessos legals corresponents,

6.- Tot això amb imposició a la part adversa de la totalitat de les costes judicials, incloses les despeses derivades de la intervenció d'advocat i procurador, perit i saig, tant judicials, com extrajudicials.

Segon.- La societat defenent va oposar-se a la demanda, en data 14-12-2017, demanant :

1.- Desestimar la demanda de A, SA i B, SLU en tots els seus extrems, i donant lloc a l'aplicació de la clàusula divuitena de l'addenda del 16 de desembre 2002, declarar el dret de C SLU al contracte d'arrendament relatiu a l'estació de servei de carburants amb les edificacions, instal·lacions i equipaments, pel termini de deu anys en els termes i condicions expressats en l'escrit de contesta, amb imposició de totes les costes a les demandants,

Subsidiàriament :

2.- Desestimar la demanda en tots els seus extrems i, donant lloc a les conseqüències jurídiques que deriven dels actes propis, declarar l'existència de facto del contracte d'arrendament sobre l'estació de servei de carburants des d'agost 2017, pel preu de renda actual que és el dipositat per l'arrendatària i cobrat per l'arrendadora, pel termini de cinc anys segons ho preveu amb caràcter de mínim l'article 54.4 de la Llei d'arrendament de finques urbanes (en seu de conclusions va admetre que havia comès un error i que el termini fixat per l'article 54.4 és de dos anys), amb imposició de totes les costes a la societat demandant,

Més subsidiàriament :

3.- En atenció als actes propis de les demandants i als seus efectes jurídics, desestimar llur demanda en tots els seus extrems, reenviant en tot cas la discussió de fons al declaratiu ordinari, sempre imposant a les actores la totalitat de les costes processals.

Tercer.- El Tribunal unipersonal va dictar sentència de data 12-08-2020, decidint :

” Que estimant íntegrament la demanda formulada en data 20 de setembre del 2017 per la Procuradora Sra. EAM actuant en nom i representació de les societats A, SA i B, SLU contra C, SA, ha de declarar que s'ha produït l'extinció del contracte d'arrendament del 31 de juliol del 2002, així com les dues respectives addendes del 15 d'octubre l, 16 de desembre del 2002, a data 31 de juliol del 2017; Ordenar el desnonament del demandat, devent deixar la parcel·la de terreny, edificacions i instal·lacions bastides al damunt lliures, vàcues i a la lliure disposició de la part agent;

Condemnar a la demandada a satisfer ta quantitat de 12.115,24 €1 mes, en concepte d'ocupació indeguda comptadors a partir de l'1 d'agost del 2017 i fins al retorn de la possessió de la cosa arrendada, més una multa de 1.000€ per cada dia que passi des del 14 de desembre del 2017 i , fins el retorn de la possessió, juntament amb els interessos legals comptadors des de les dates dels respectius venciments mensuals de les rendes de lloguer.

l, finalment obligant a C, SA a comunicar a l'agent de forma immediata la baixa del comerç d'exploració de l'estació de serveis existent al terreny arrendat, així com obligant-la a efectuar el traspàs de la titularitat administrativa dels dipòsits de carburants autoritzats a nom de B, SLU. i, pel negat cas que no donés de baixa el(s) comerç(os) donat(s) d'alta en els llocs arrendats en el termini màxim de 5 dies hàbils a comptar de la fermesa de la present resolució, aquesta baixa serà tramitada pel Tribunal.”.

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

Demana la seva revocació i que es dictes una nova en el sentit de :

1.- Desestimar la demanda de A, SA i B, SLU en tots els seus extrems i, en mèrits de l'addenda de 16 de desembre 2002, declarar el dret de C, SAU al termini pactat de 10 anys més de duració de l'arrendament del terreny i l'estació de carburants al preu que ha estat determinat pels pèrits designats en període probatori, amb imposició de costes a les demandants,

Subsidiàriament :

2.- Desestimar la demanda en tots els seus extrems i, donant lloc a les conseqüències jurídiques que deriven dels propis actes de la part demandant (que ha cobrat totes les rendes a satisfacció), declarar que el contracte es troba vigent i en el seu primer any de la segona pròrroga per aplicació de l'article 54.4 de la Llei d'arrendament de finques urbanes, amb imposició de costes a la societat demandant,

Més subsidiàriament :

3.- En atenció als actes propis de les demandants i als seus efectes jurídics, desestimar la demanda en tots els seus extrems, sense perjudici que es tramiti la discussió de fons (sobre els pactes novatoris del contracte d'arrendament inicial) en un judici declaratiu ordinari, imposant les costes a la part actora.

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.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- No es discuteix que en data 31-07-2002, la societat A, SA (qui va vendre posteriorment el terreny a la societat B, SLU la qual va passar a cobrar el lloguer) i la societat C, SA, varen firmar un contracte d'arrendament de part d'un terreny anomenat "Y" dedicat a la construcció i explotació d'una estació servei de carburants, i ubicat X, parròquia de Canillo, per un lloguer anual de 114.000.-euros pagat per mensualitats avançades de 9.500.-euros i revisable segons la variació de l'IPC.

Aquest contracte conté dos pactes que tenen especial rellevància.

El pacte "**segon.-Durada**" estipula :

"La relació arrendatícia que s'estableix mitjançant el present conveni ha estat convinguda entre les parts per una durada improrrogable de QUINZE (15) ANYS

a partir d'avui, pel que el període de vigència de l'arrendament finalitzarà per tot el dia TRENTA-UN (31) DE JULIOL DE L'ANY DOS MIL DISSET (2.017).

S'estipula expressament que a la finalització del període anteriorment esmentat la vigència de la relació arrendatícia quedarà extingida, sense necessitat de que la societat arrendadora cursi cap mena de comunicació a la persona jurídica arrendatària, la qual haurà de retornar a la primera la possessió de la parcel·la de terreny arrendada, amb les edificacions i instal·lacions sobre ella bastides, lliures, vàcues i expedites.”.

El pacte “Novè .- Construccions i instal·lacions realitzades per la persona jurídica arrendatària en la parcel·la de terreny arrendada.”

Estipula que :

“Sense perjudici de l'estipulat en el pacte precedent, al finalitzar, per qualsevol causa o motiu, la durada de la vigència de la relació arrendatícia que es formalitza mitjançant aquest conveni, les edificacions i/o construccions de qualsevol tipus, així! com les instal·lacions realitzades en la finca arrendada per part de la societat arrendatària als efectes de bastir i explotar en ella una estació de servei de carburants quedaran, sense dret a indemnització, propietat de la persona jurídica arrendadora, la qual podrà exigir, si ho prefereix, la retirada d'aquelles construccions i instal·lacions i que la parcel·la de terreny arrendada li sigui retornada en el seu estat actual. En qualsevol cas les despeses que ocasioni la eventual retirada d'aquelles. construccions i instal·lacions i, en el seu cas, les derivades de reposar la parcel·la de terreny arrendada al seu estat i situació anterior seran a càrrec de la societat arrendatària.

Resta ben entès que les construccions i instal·lacions a les quals s'ha fet referència anteriorment podran ésser considerades com a tals als efectes abans indicats fins i tot en l'eventual supòsit que la persona jurídica arrendatària les hagués realitzat sense disposar de la preceptiva autorització de la societat arrendadora, i sense perjudici en aquest darrer cas de la facultat de resolució contractual que correspondria per aquest motiu a la persona jurídica arrendadora.”.

En data 15-10-2002, les mateixes parts van atorgar un “*contracte complementari*” per tal de precisar la concreta ubicació de la superfície arrendada dins de la parcel·la “Y”.

En data 16-12-2002, van tornar a modificar el contracte del 31-07-2002 per tal de *complementar* el pacte segon, ja citat, i el pacte tercer relatiu al preu del lloguer, afegint una clàusula “**Divuitè.-Pacte especial**” atorgant :
“*Al finalitzar el període de vigència de la relació arrendatícia que s'estableix en el pacte segon, la societat arrendatària disposarà d'un dret de preferència en ordre a l'establiment d'una nova relació d'aquesta naturalesa sobre la superfície arrendada.*

Aquest dret de preferència s'estableix amb subjecció als següents termes i conseqüències: .

I.- La durada del nou arrendament serà el de DEU (10) ANYS improrrogables, comptadors des de la data de l'eventual establiment del corresponent contracte.

II.- El preu inicial serà el de mercat en aquell moment corresponent a la superfície a arrendar, el qual serà objecte de determinació pel procediment que s'estableix en l'epígraf IV d'aquest pacte.

III.- En el cas que la persona jurídica arrendatària desitgi fer efectiu aquest dret de preferència d'establiment d'una nova relació arrendatícia sobre aquella porció superficial de la finca de constant referència, haurà de comunicar el seu propòsit en aquest sentit a la societat arrendadora per conducte fefaent, amb una antelació mínima de SIS (6) MESOS a la data d'expiració de la vigència de l'arrendament que s'estableix en el pacte segon del contracte formalitzat entre les parts en la repetida data del 31 de juliol d'enguany.”

És essencialment l'aplicació d'aquest pacte que es discuteix en el present plet.

Per carta sense data, la societat C SA, va manifestar la seva voluntat d'exercitar el seu dret de preferència en ordre a l'establiment d'una nova relació arrendatícia al finalitzar el període de vigència al 31-07-2017, sol·licitant una reunió a tal efecte.

Però, per correu del 06-04-2016, la societat A li va contestar que el termini d'acabament es trobava allunyat a més d'un any i que no havia encara pres cap decisió sobre la gestió futur de la parcel·la.

La societat C, SA, no justifica haver manifestat res en reacció a aquest correu, sinó que, per carta del 20-09-2016, va insistir en la seva voluntat de perfeccionar un nou contracte. Però, per correu del 27-10-2016 l'altra part li va notificar que havia decidit no tornar a arrendar la parcel·la i que per tant donava el contracte per resolt al 31-07-2017 i reclamava el retorn de la parcel·la.

Per carta del 22-05-2017, la societat A va tornar a requerir el retorn de la parcel·la pel 31-07-2017 i va iniciar els tràmits pel retorn de la cosa arrendada, i és així que en data 31-05-2017 va realitzar una inspecció de l'estat de les instal·lacions prèvia a la seva recuperació com ho preveu el contracte.

Malgrat això, la part arrendatària va procedir, el 08-06-2017, a designar el seu perit per a la determinació del nou preu d'arrendament com ho preveu el pacte de Divuitè de preferent arrendament.

A aquesta gestió, la propietària va contestar el 15-06-2017, insistint que no volia tornar a arrendar la parcel·la i que per tant el pacte Divuitè no era d'aplicació, precisant que un tercer era interessat en la compra de la referida parcel·la i que en cas de retard en el retorn de la possessió se li reclamaria les conseqüències.

Paral·lelament, el 30-05-2017, la societat B, SLU, va atorgar amb un tercer un contracte de promesa de compravenda irrevocable amb paga i senyal de la parcel·la "Y" amb la construcció present al damunt.

I finalment, el 31-07-2017, dia d'acabament del període de vigència de l'arrendament, va fer constatar que l'arrendatària no havia deixat lliure la parcel·la sinó que estava continuant explotant el negoci.

A partir del mes d'agost del 2017, la societat C va disposar a la Batllia l'import de 12.115,24.-euros corresponent a l'import del lloguer aplicable al

moment precisant que ho feia en concepte de pagament del preu de l'arrendament.

La part arrendadora va acceptar els dipòsits però precisant que, donat el procediment de desnonament en curs, era només en concepte d'ocupació indeguda.

SEGON.- La societat C no ha negat mai que el contracte inicial hagi arribat al seu terme contractual sinó que ha pretès, d'una part que, en virtut de la doctrina dels actes propis i pel fet d'haver acceptat els pagaments ençà del mes juliol del 2017, s'havia confirmat la continuació del contracte i que és d'aplicació l'article 54.4 de la LAFU sobre la pròrroga tàcita, i d'altra part, que el pacte Divuitè s'havia d'interpretar com comportant l'obligació per la propietat d'atorgar-li un nou arrendament.

Per estimar íntegrament les pretensions de l'agent el tribunal ha considerat en relació al segon punt que la part defenent confonia dret de renovació i dret de preferent arrendament, i que la interpretació correcta del pacte Divuitè era la de la part arrendadora.

Sobre el primer punt ha considerat que no estava d'aplicació la doctrina dels actes propis tota vegada que era palesa la voluntat inequívoca d'acceptar el dipòsit en concepte d'ocupació indeguda per considerar extingida la relació arrendatícia.

La llogatera no accepta tal conclusions que combat en base als greuges que exposarem tot seguit.

TERCER.- El recurs de la part arrendatària es centra en primer lloc sobre la qüestió dels actes propis i dels pagaments efectuats posteriorment al 31-07-2017.

Exposa que tot i que la sentència admet que la seva mandant va dipositar puntualment els arrendaments mensuals en concepte d'ocupació

indeguda, sense que li interessi saber si és o no lícit que el beneficiari, de manera unilateral, faci aquesta conversió del concepte del dipòsit i el transformés un acompte d'una presumpta indemnització que només pot quedar constituïda per una sentència ferma quan és evident que si C ha dipositat i diposita en concepte d'arrendament, és impossible que les demandants rebin altra cosa que no sigui el preu dels arrendaments quan la imputació d'un pagament pertany sempre i exclusivament a qui paga i no pas a qui cobra ; que la sentència ignora la regla de la imputació del pagament ; que l'ocupació indeguda és una sanció que únicament pot derivar d'una sentència ferma i no es tracta d'una noció a la disposició dels privats per anticipar-se a fer-se justícia per ell mateixos.

Afegeix que la contradicció resulta del fet que per una banda s'interessa el desnonament i per l'altra se segueix cobrant el preu de l'arrendament i que no es pot pretendre el desnonament alhora que es cobren successivament els imports de les rendes, siguin pagades directament al llogater o bé consignades judicialment.

Però la contradicció denunciada no existeix i els arguments de la part apel·lant s'han de rebutjar per una sèrie de tres tipus de consideracions.

En primer lloc, cal recordar que tota aquesta problemàtica va ser plantejada per la part defenent en el marc de la doctrina dels actes propis invocada per ella, tota vegada que sostenia que el fet d'acceptar cobrar els imports dipositats a la Batllia comportava l'acceptació de la renovació del contracte.

Motivàvem al respecte en la nostra sentència 261-13 del 28-11-2013:

“La doctrina dels actes propis (“venire contra proprium actum non valet”) és d'aplicació en el dret andorrà (vg. TSJC 191/03, 135/04, 154/04, 293/07, 244/10, 366/11 i 020/12). Significa que ningú pot fer valer una pretensió que contradigui la conducta pròpia observada amb anterioritat. Suposa una prova concloent i segura que l'autor d'un acte el va realitzar amb la finalitat de crear, modificar o extingir una relació jurídica de manera que no es pot tornar enrere del que va fer. No s'ha de perdre de vista que el fonament de dita doctrina és de protegir la bona fe i la confiança en les relacions jurídiques.”

Per tant, com bé ho ha indicat la Sra. Batlle, els actes propis exigeixen que els actes en qüestió, per tal de poder ser oposats com a manifestació de voluntat, constitueixin una manifestació clara i unívoca.

Tal condició no es dona en el present cas on, front a la voluntat manifestada per la part dipositant que es consideri els seus dipòsits com fets en concepte de lloguer, la part beneficiària va manifestar igual de clarament i amb l'evident propòsit de contradir-ho que només ho acceptava en concepte d'ocupació indeguda.

En segon lloc, quant a la teoria del pagament, és veritat que la sentència no respon a la teoria de la defenent puix indica que "Així que sense que sigui necessari examinar si les demandants podien, o no, canviar el concepte del dipòsit, esdevé evident que aquí no esdevé d'aplicació la doctrina dels actes propis".

Però de totes les maneres, aquesta teoria és errònia, i això per dues raons.

En efecte, i d'una banda, no tot abonament o ingrés d'un import dinerari és un pagament. El pagament constitueix un acte jurídic destinat a extingir una obligació preexistent, i ha de correspondre exactament a l'objecte de l'obligació (Digest 46,3,80).

El pagament no és un contracte i no pot tampoc ser creador d'una nova relació obligacional, i no és de rebut la idea que els dipòsits realitzats haurien portat a establir un nou contracte d'arrendament.

Per tant, en el nostre cas, els dipòsits realitzats per la societat C no poden rebre la qualificació de pagament en concepte de lloguer d'una nova relació arrendatícia.

D'altra banda, és veritat que existeixen unes regles en matèria d'imputació del pagament i entre elles el principi *favor debitoris* segons el qual el deutor té la facultat d'imputar els seus pagaments al deute que més li convé (Codi 8,43,1). Però les mateixes no són d'aplicació al present cas.

En efecte, la qüestió de la imputació del pagament només es dona en cas de pluralitat i coexistència de diferents deutes de la mateixa natura amb

una causa diferent i que és necessari determinar les condicions d'afectació entre elles.

Això no té res a veure amb la qüestió d'Autes de dir si la part dipositant podia, unilateralment i sense possibilitat d'oposició per l'altra part, qualificar de pagament en concepte de lloguer els dipòsits que anava fent.

En tercer lloc, la part apel·lant reprotxa a l'altra part de fer-se justícia a si mateixa quan apareix que és ella qui, tot i acceptant que l'arrendament s'havia acabat, va prendre la iniciativa de dipositar l'import corresponent al lloguer indicant que ho feia en concepte de pagament del lloguer, actuat com si un nou arrendament era vigent quan la contrapart havia manifestat clara i repetidament que això no era la seva voluntat.

Per tant, fent així, és ella que pretén forçar la contrapart i posar-la en una situació insostenible entre no rebre res malgrat la indeguda ocupació de la seva propietat i això a l'espera de l'exhauriment de les vies judicials, o cobrar els imports dipositats per limitar el seu perjudici i veure's oposat la Doctrina dels actes propis.

QUART.- El segon aspecte del recurs ho és en relació en la interpretació del pacte Divuitè.

Argumenta al respecte que, pel fet de considerar que la clàusula és simplement un dret de preferència sense cap força d'obligar, la sentència obvia completament el marc contractual en el que es desenvolupa el conflicte quan aquesta solució comportaria que la renovació de l'arrendament seria purament potestativa de l'arrendador i que no existiria causa jurídica que justifiqui l'equilibri contractual ni l'efecte sinal·lagmàtic propi d'aquest tipus de relacions i l'estipulació en qüestió no tindria cap sentit ; que la Batlle no ha sabut o no ha volgut entendre la qüestió quan en la sentència retreu que no s'ha interessat la nul·litat de la clàusula 18ena puix justament el que interessa és l'aplicació i compliment en l'esperit causal, el mode i el procediment en que es va estipular ; que l'addenda es va pactar en document separat del contracte principal amb

una posterioritat de cinc mesos ja que el contracte principal que és de tipus arrendament *ad aedificandum* va preveure unes condicions inicials que van resultar dures i poc equilibrades a l'hora de la seva execució i pagament de les obres, raó per la qual les parts, conscients de que la inversió exigia més temps per a ser econòmicament viable, van acordar la pròrroga en les condicions de la repetida clàusula 18ena ; que el fet de preveure d'un dret de preferència en ordre a l'establiment d'una nova relació d'aquesta naturalesa sobre la superfície arrendada suposa un compromís obligatori en l'establiment efectiu d'una nova relació, ja que altrament no hi ha possibilitat d'exercici d'aquell dret i això permet entendre perquè la clàusula regula de forma detallada el procés de renovació ; que si s'hagués indicat que la renovació només era en cas que la part arrendatària volgués consentir un nou, llavors la seva mandant possiblement no hauria signat.

D'altra banda exposa en relació a la promesa de compravenda del terreny que donat que res ha impedit a les societats arrendadores de vendre el terreny i l'estació, cap perjudici se'ls ha produït ; que la promesa de compravenda equival a una compravenda transitiva de domini de tal manera les societats agents han perdut la legitimació en judici, la qual va passar per subrogació al nou propietari i en darrer lloc que el nou propietari es troba subrogat en la posició arrendatària essent aleshores d'aplicació l'article 31.1.c de la LAFU que permet l'extinció de l'arrendament un cop vençut el mínim legal de 5 anys sense perjudici de les indemnitzacions que poguessin correspondre.

Però aquests greuges tampoc es poden estimar.

Escau primer recordar que la interpretació dels contractes queda regida per diversos principis i entre ells, dos essencials en el present cas, que són que l'activitat d'interpretació té com a objecte primer la determinació de la voluntat dels cocontractants, i el principi "*In claris non fit interpretatio*" impedeix al jutge desnaturar les clàusules clares. La interpretació no pot en principi anar en contra del contingut gramatical i del sentit jurídic de les

paraules emprades salvat que s'aportin elements que el poden desvirtuar o matisar (“...ordinàriament si les paraules i el seu significat són clares i no generant racionalment dubtes (*in claris non fit interpretatio*) ha d'entendre's que, l'expressió verbal o escrita és coincident amb la voluntat comú...” STSM del 07-07-1987.)

Ara bé, si la part apel·lant insisteix ara en el fet que l'addenda es va firmar cinc mesos després del contracte principal i introdueix una noció de contracte principal per assentar l'idea que les parts han volgut modificar l'economia inicial del contracte, tanmateix pretenia en el seu escrit de contesta que els tres documents s'han de llegir com un tot. I això és cert. Per tant, la seva teoria no s'ajusta a la realitat.

Pel que fa al pacte Divuitè, malgrat els intents de la part arrendatària per portar-nos a donar-li un sentit diferent al que expressa, només podem constatar amb la Sra. Batlle que el que les parts han pactat és un dret preferent. És l'expressió emprada en el contracte per les parts i té un sentit jurídic clar.

En efecte, a través de tal pacte, una part es compromet a donar a l'altra la preferència en relació a les altres persones, i per tant per contractar amb ella. No es compromet a contractar sinó que es compromet a no exercitar la seva llibertat fonamental de contractar amb qui li convé millor, doncs recordem el contracte, com a expressió del principi d'autonomia privada comporta la llibertat per establir o no relacions jurídiques.

Per tant, amb el referit pacte les parts ha estipulat i atorgat que si bé la durada improrrogable de 15 anys no era modificada ni tampoc l'extinció automàtica de la relació arrendatícia, la societat arrendatària tindria un dret preferent per a tornar a arrendar la parcel·la. El fet de qualificar el dret en qüestió com un dret preferent en ordre a una nova relació arrendatícia comporta que el referit dret només té sentit en cas d'existir una nova relació.

En cap moment la part arrendadora s'ha compromès a atorgar un nou arrendament un cop extingit el primer sinó que s'ha compromès a contractar preferentment amb la societat C en el cas on decidia tornar a arrendar el seu bé. La societat arrendatària no podia ignorar aquesta realitat, i una altra interpretació aniria en contra del caràcter irrevocable o inalterable de les previsions contractuals.

A més, no existeix en principi la pròrroga forçosa del contracte d'arrendament i per tant tal pròrroga només es podria concebre a través d'una estipulació clara.

La diferència que fa la sentència entre dret de renovació i dret preferent és del tot oportuna ja que correspon a aquesta diferència essencial d'objecte.

De fet, en el seu primer correu va manifestar que pretenia exercitar el seu dret de preferència i no pas un altre dret.

Per tant, en res la clàusula que ens interessa es pot qualificar de purament potestativa, és a dir una condició deixada a l'arbitri del deutor, puix el seu objecte no és de deixar en mans de la part arrendadora la possibilitat unilateral de contractar o no, ja que aquesta possibilitat correspon al seu imperi per no haver res estipulat al respecte, sinó de reconèixer un dret a l'altra part en cas de que ella decideixi tornar a arrendar.

D'altra part, a banda de que les afirmacions de la part apel·lant sobre el cost de la seva inversió i de l'amortització de la mateixa no venen recolzades per cap mena de prova, de totes les maneres, no és creïble la seva explicació segons la qual les parts haurien descobert en només 5 mesos després del primer contracte, que la durada inicial de 15 anys qualificada com a improrrogable s'havia de veure perllongada automàticament per una altra de 10 anys.

És clar que si tal voluntat hagués existit les parts la haurien expressat en una clàusula expressant-ho i modificant directament la durada de 15 anys sense referir-se a un dret preferent.

Finalment, el fet de dir que no s'ha demanat la nul·litat del pacte Divuitè no és retret per part de la Batlle sinó només el fet per part seva de recordar que, essent la clàusula litigiosa d'aplicació i amb un sentit clar, no pot la part arrendatària escapar-se de la seva força obligatòria i de la seva aplicació literal.

CINQUÈ.- Un altre aspecte del recurs és que la part defenent i ara apel·lant invoca una hipotètica manca de legitimació activa sobrevinguda pel fet de que les societats agents no ostentarien més la qualitat de propietàries sinó el comprador de la parcel·la qui tindria tal qualitat des del moment de la promesa de compravenda.

També indica que no pot estar d'acord amb l'aplicació de la clàusula penal "*pels motius que fins aquí hem desenvolupat*" i perquè no es compleixen al seu parer les condicions per a la seva aplicació, que no es respecta el seu objecte i que seria abusiva.

En el mateix ordre d'idees, s'oposa a la imposició dels interessos des dels respectius venciments de les rendes mensuals quan aquestes han estat totes dipositades i cobrades per les societats demandants.

Però és tracta d'unes pretensions i d'unes argumentacions totalment noves que es fan per primera vegada en aquesta segona instància i són per tant clarament extratemporànies. En virtut del principi "*pendente appellacione nihil innovetur*" i de la necessitat de no crear indefensió a l'altra part, no es poden examinar, essent afegit que en cap moment la manca de legitimació activa ha donat lloc a la corresponent i preceptiva excepció processal.

Per tot l'exposat, escau confirmar la sentència.

SISÈ.- 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, ha pres la següent

DECISIÓ

Primer.- DESESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la societat C, SA, contra la sentència de data 12-08-2020 i confirmant íntegrament la seva part dispositiva.

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

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.-