

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 24 d'abril de 2008

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del M I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN, i els magistrats M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En data 6 de març del 2007, la representació processal de la societat mercantil andorrana "G. SA" va formular demanda contra la societat "C.F. SA" sol·licitant es condemnés a la demandada al pagament de la suma de 107.109,32 euros com indemnització per la resolució unilateral per part de l'arrendatària del contracte d'arrendament que vinculava a les part quan mancaven sis anys i quatre mesos per la finalització del termini pactat.

II.- La representació processal de la societat mercantil andorrana "C.F. SA" va contestar a la demanda en data 17 d'abril del 2007 argumentant que el Sr. E.S., representant del seva mandant, es va reunir amb el Sr. A.R.A., representant de "G. SA" el mes d'agost del 2005 notificant-li que li era impossible continuar l'arrendament pactat amb les condicions econòmiques acordades i posteriorment li va fer saber que finalment deixaria el local el dia 31 de gener del 2006, sense que l'esmentat senyor li comunicés que havia de satisfer una indemnització per aquesta resolució anticipada. Manifestava igualment que, en tot cas, malgrat el contracte es va pactar per deu anys, una vegada

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

transcorreguts els primers cinc anys s'havia de produir una novació del contracte amb un nou preu de lloguer, raó per la qual la resolució es va produir un any i quatre mesos abans del pactat. Per últim, dubtava de la legitimació del Sr. A.R.A. per tal d'endegar el procediment judicial que enfrontava a les parts.

III.- L'Hble. Batlle va dictar Sentència en data 6 de novembre del 2007 va estimar la demanda formulada per "G. SA" condemnant a la societat "C.F. SA" al pagament de la suma de 73.285,32 euros, import de la suma reclamada deducció feta de l'import de la fiança abonada en el seu moment per l'arrendatària a la societat arrendadora.

IV.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la societat "C.F. SA" i, pels arguments recollits en les seves conclusions, demana la seva revocació, absolut al seu mandant de les pretensions de l'agent, o en el supòsit de considerar que ha d'abonar una indemnització que sigui només la corresponent a un any i quatre mesos d'arrendament, deduït de la quantitat resultant l'import de la fiança abonada en el seu moment.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- No es discuteix en el present litigi que els representants de les societats "G. SA" i "C.F. SA" va acordar en data 1 de juny del 2002 que la primera arrendava a la segona un local situat al carrer de Les Canals número 4 d'Andorra la Vella per un període de deu anys i amb una renda mensual de 16.912 euros, ni que el dia 31 de gener del 2006 l'arrendatària va deixar el local a la disposició de la propietat per decisió unilateral seva.

Malgrat això, la recurrent reitera en el seu recurs que el Sr. E.S., representant de "C.F. SA" i el Sr. A.R.A., representant de "G. SA" van pactar verbalment que no hauria de satisfer cap indemnització si resolvia anticipadament el contracte d'arrendament que vinculava a les parts i que aquest pacte quedava acreditat per les

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

declaracions del propi Sr. A.R.A. dins del procediment i pel testimoni del Sr. J.S., treballador de "G. SA", que així ho havia reconegut en les seves declaracions, proves que, segons el seu parer, no han estat correctament valorades per la Sentència recorreguda i que han conduït a la desestimació de la demanda.

En contra dels arguments de la recurrent, el Sr. A.R.A. no reconeix en cap moment en la seva confessió judicial haver manifestat al recurrent que no hauria de pagar cap indemnització en cas de resolució anticipada del contracte. En aquest sentit, el citat senyor no sols nega haver pactat això, sinó que manifesta que li va comunicar al Sr. E.S. que la resolució del contracte l'obligava a indemnitzar a la societat arrendadora pel temps que mancava per la seva finalització i que ell no podia condonar-li el seu import sense la decisió del consell d'administració de la societat (foli 90 en relació al 78).

L'existència del pacte al·legat per la recurrent tampoc es pot deduir de les declaracions del Sr. J.S., ja que, en contra del que aquesta entén, el que manifesta el citat senyor és que en la reunió entre els representants de les dues societats en la què ell va estar present el Sr. A.R.A. va dir al Sr. E.S. que si volia marxar que ho fes "sense esmentar cap extrem relatiu al pagament de la indemnització per resolució unilateral, tot i que es va dir expressament que s'atendrien al que digués el contracte" (foli 92 en relació al 80). De tal manera que, atès que a la clàusula segona del contracte d'arrendament del local atorgat en data 1 de juny del 2002 consta que la rescissió del contracte per part del llogater abans del seu venciment comportaria la indemnització a l'arrendador d'una mensualitat per any restant o la fracció proporcional segons preveia la llei d'Arrendaments urbans i tenint en compte igualment que el mateix es dedueix del que disposa l'article 56 de la citada llei, cal entendre que, es parlés o no de la indemnització que l'arrendatari hauria de pagar en cas de resolució anticipada del contracte, aquesta resultava del pactes contractuals i de la llei. D'altra banda, la condonació d'aquesta obligació suposa un acte de disposició que sols es podia fer, en el seu cas, de manera expressa, sense que fos suficient que l'arrendatari pogués interpretar, si així ho va fer, que se li havia condonat.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

II.- En segon lloc, argumenta la recurrent que el contracte en realitat es va pactar per cinc anys, perquè una vegada transcorreguts aquest es produïa una novació per un termini de cinc anys més, ja que es possibilitava l'augment del lloguer pactat, de tal manera que en tot cas la indemnització ha de ser la corresponent a un any i quatre mesos que mancaven per la finalització del contracte, una vegada deduïda la fiança abonada en el seu moment i aquest argument s'ha d'estimar. En efecte, com posa de relleu la Sentència del Tribunal Superior de la Mitra de 9 de novembre de 1980 "tota novació de contracte suposa una voluntat d'extingir una obligació procedent condicionada a la creació d'una nova obligació" i, d'acord amb el Dret romà justinianeu, la novació extintiva requereix no sols l'existència de dues obligacions, sinó la voluntat expressa de substituir l'anterior per una de nova.

En el cas present, aquesta Sala considera que es van pactar dos contractes d'arrendament diferents i successius amb els mateixos subjectes i sobre el mateix local però en unes condicions diferents per tal d'evitar les limitacions que per l'augment de la renda recull Llei d'Arrendaments Urbans. Així, es va acordar que en el primer quinquenni regiria la renda pactada amb les actualitzacions procedents d'acord amb l'IPC, complint amb el que disposen els articles 54 i 55 de la LAFU en relació a l'arrendament de local de negoci, ja que el primer prohibeix convenir un arrendament d'aquest tipus per un termini inferior a cinc anys, mentre que el segon impedeix que es pacti una actualització de la renda que sigui superior a l'increment de l'IPC, remetent-se a l'article 45 de la mateixa Llei. Pel contrari, en el segon quinquenni s'havia de produir la novació del contracte, sorgint-ne un de nou pel termini de cinc anys més i amb una renda diferent i superior a l'IPC, que sols era possible pactar si es tractava d'un nou contracte. Per aquesta raó, quan l'arrendatari va resoldre unilateralment el primer contracte mancaven un any i quatre mesos per la seva finalització, sense que s'hagués produït encara la novació projectada.

Per aquest motiu, entenem que la indemnització procedent s'ha de referir al termini transcorregut entre l'u de febrer del 2006, en què es va lliurar la possessió del local a l'arrendador, i el dia 1 de juny del 2007, en

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

què es complien els cinc anys del contracte, o sigui un any i quatre mesos, com defensa el recurrent, que multiplicats per 16.912 euros fan un total de 22.549,32 euros (16.912 euros per un any, més 5.637,32 euros per quatre mesos), import al que s'ha de restar la fiança lliurada en el seu moment per l'arrendatari, quedant reduïda la condemna a 11.274,68 euros (22.549,32 euros menys 33.824 euros).

III.- En estimar-se el recurs, no procedeix fer especial pronunciament respecte de les costes de la instància, en ser parcial l'estimació de la demanda, ni tampoc sobre les d'aquesta alçada de conformitat amb el que disposa el capítol X de la Novel·la 82.

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

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

DECIDEIX

ESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació de la societat "C.F. SA" contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal Unipersonal, Secció Civil, en data 6 de novembre del 2007, que REVOQUEM PARCIALMENT, en el sentit de condemnar a la defenent a pagar a la part agent la suma de onze mil dos-cents setanta-quatre euros amb seixanta-vuit cèntims, més els interessos legals procedents a partir de la contesta de la demanda, sense fer especial pronunciament ni respecte de les costes de la instància, ni respecte de les d'aquesta alçada.

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