

SENTÈNCIA de 17 de juliol de 2003

Prestanom: legitimació passiva del titular administratiu del negoci en el procediment sobre resolució del contracte d'arrendament.- **Prestanom:** el titular administratiu del negoci no ha de respondre amb el caràcter de deutor solidari del pagament dels lloguers del local objecte del contracte.- **Resolució del contracte d'arrendament a instàncies de la part arrendadora:** procedència de la declaració de resolució encara que l'arrendatari hagi lliurat les claus del local i hagi retornat la seva possessió a la part arrendadora.- **Dret a la jurisdicció.**
- **Actes propis.- Costes:** criteris per a la seva imposició.

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. Antoni BRUGUERA MANTÉ i M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En el judici civil núm. B-0192-2/2001, tramitat pel procediment previst en la Disposició addicional segona de la Llei d'Arrendaments de Finques Urbanes de 30 de juny de 1999 en demanda de resolució de contracte d'arrendament, desnonament i reclamació de quantitat seguit pel Sr. Pere C.R. contra els Srs. José Luis S.A. i Sílvia B.O., en data 25 de març de 2003 l'Hble. Batlle, actuant en Tribunal Unipersonal, va dictar una Sentència amb la decisió següent:

"Primer.- Estimar l'excepció de manca de legitimació passiva oposada per la Sra. Sílvia B.O. i en conseqüència pertoca absoldre-la de la demanda de la part agent.

Segon.- Estimar en part la demanda formulada pel Sr. Pere C.R. contra el Sr. José Luis S.A., i condemnar el Sr. José Luis S.A. a pagar al Sr. Pere C.R. les quantitats de 9.465,94.-euros i de 1.682,83.-euros augmentades de l'interès legal a comptar del dia 15 de març de 2001 i fins a total pagament.

Tercer.- Imposar al Sr. Pere C.R. les costes derivades del present procediment a les que ha hagut de fer front la Sra. Sílvia B.O., inclosos els honoraris derivats de la intervenció d'advocat i de procurador a acreditar en

període d'execució de Sentència, i imposar al Sr. José Luis S.A. les costes derivades del present procediment a les que ha hagut de fer front el Sr. Pere C.R., inclosos els honoraris derivats de la intervenció d'advocat i de procurador a acreditar en període d'execució de Sentència."

II.- Disconforme l'actor amb les decisions anteriors, va interposar aquest recurs d'apel·lació el qual ha estat substanciat d'acord amb les disposicions legals.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Antoni BRUGUERA MANTÉ.

FONAMENTS DE DRET

I.- La demanda origen d'aquestes actuacions la interposa el Sr. C., propietari de les parades núm. 44, 45, 50 i 51 del mercat dels Marginets, contra l'arrendatari d'aquestes parades (titular real del negoci de carnisseria que en elles hi havia establert), el Sr. Luis S.A. (de nacionalitat portuguesa), i contra la prestanoms o titular administrativa d'aital negoci, la Sra. Sílvia B.O.

La demanda interessa una sentència:

- a) que declari la resolució del contracte d'arrendament de tals parades de data 1 d'abril de 1999 per la manca de pagament del preu del lloguer en el període que diu.
- b) que condemni el desnonament dels demandats de tals locals.
- c) que condemni els demandats al pagament dels lloguers atraçats i els successius.
- d) que els condemni al pagament d'una indemnització pels possibles desperfectes.
- e) que els condemni al pagament d'interessos legals.
- I,
- f) El pagament de les costes del judici

II.- La Sentència apel·lada ha estimat l'excepció de manca de legitimació passiva de la Sra. B. amb el fonament que en ésser aquesta Sra. la titular administrativa o prestanoms del negoci que hi havia instal·lat en els locals, i no l'arrendatària dels mateixos, la demanda no s'havia de dirigir contra ella.

L'anterior argumentació no es del tot certa perquè la resolució del contracte d'arrendament amb el

subsegüent desnonament dels locals i desmantellament del negoci de què n'és titular administrativa la prestanoms demandada (cosa coneguda i acceptada des del principi per l'arrendadora dels locals atesa la nacionalitat portuguesa de l'arrendatari) havia d'afectar els interessos legítims d'aquella titular dels quals no s'hauria pogut defensar si no hagués estat demandada; i la Sentència que l'havia d'afectar hauria estat dictada sense haver-la escoltat ni haver estat vençuda en el litigi amb evident infracció de l'art. 10,2 de la Constitució que garantitza a tothom el dret a la defensa, com ja va exposar aquesta Sala en un supòsit semblant en la Sentència de 16 de març de 2000 (fonament VIII).

Caldrà per tant estimar el recurs per revocar el **primer** pronunciament de la Sentència apel·lada i considerar que la Sra. B. té legitimació passiva per aquest litigi.

III.- La Sentència apel·lada assenyala quant a la pretensió de resolució del contracte formulada a la demanda que aquesta petició *"ha quedat buida de contingut i que per tant no s'escau pronunciar cap resolució de contracte"*. El recurrent al·lega que té dret a obtenir el pronunciament judicial que va sol·licitar malgrat l'arrendatari hagi lliurat les claus dels locals i retornat la seva possessió a l'arrendador; pretensió que esdevé legítima i acollible, ja que si l'arrendatari va incorre en una causa de resolució, i l'arrendador la planteja judicialment (en aquest cas per manca de pagament) la satisfacció del seu dret és que el jutgador declari resolt el contracte per aquella causa amb independència que materialment ja hagi obtingut la recuperació dels llocs pel lliurament de les claus per l'arrendatari.

Escaurà consegüentment estimar també en aquest extrem el recurs d'apel·lació.

IV.- No és pertinent condemnar els demandats al desnonament dels locals perquè el fet material del desallotjament ja es va produir amb motiu de la diligència d'inspecció ocular judicial de 3 d'abril de 2001.

Cal confirmar doncs aquest extrem de la sentència del Batlle.

V.- El contracte d'arrendament va ser convingut pel Sr. C. com a arrendador i el Sr. S. com arrendatari i el pagament de les rendes pertoca per tant a aquest darrer. La Sra. B. és aliena a aquesta obligació, i en la seva condició de prestanoms no li correspon en aquest cas respondre solidàriament amb l'arrendatari de fer aquest pagament ja que l'arrendador no va convenir amb ella el contracte i, consegüentment, ella no està obligada vers l'arrendador per raó d'un contracte en què no ha estat part

ni ha de respondre davant d'aquell de les obligacions de l'arrendatari perquè la titularitat formal o administrativa del negoci no ha suposat en aquest cas cap enguany per a l'arrendador.

La Sra. B. per tant ha d'ésser absolta de la reclamació dels lloguers, de la indemnització per desperfectes (inexistents en el cas) i dels interessos, en no ésser deutora de cap d'aitals conceptes malgrat tingui legitimació passiva per afrontar el pronunciament de resolució del contracte perquè aquest sí que l'ha d'afectar en posar fi a la seva titularitat formal del negoci en aquests locals.

VI.- El Sr. C. no pot adduir seriosament en el recurs que no ha estat provat que la Sra. B. només era titular administrativa o prestanoms del negoci perquè la seva mateixa demanda la interpel·la com a tal.

VII.- En no al·legar-se altre motiu d'apel·lació escaurà confirmar en el demés la Sentència de l'Hble. Batlle llevat el que es diu en el fonament següent.

VIII.- Les costes de la la instància causades al Sr. C. pel Sr. S. en haver incorregut aquest en la causa de resolució contractual per l'impagament dels lloguers s'han d'imposar al darrer; i no s'ha de fer mèrit de les causades pel Sr. C. a la Sra. B. ni de les causades per aquesta a aquell en no haver estat acollides íntegrament les peticions ni de l'un ni de l'altra.

I no s'ha de fer pronunciament de les costes d'aquest recurs.

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 en part aquest recurs d'apel·lació; revocar el pronunciament **Primer** de la Sentència del Batlle; declarar resolt el contracte d'arrendament convingut pel Sr. C. amb el Sr. S. l'1 d'abril de 1999 ; confirmar el pronunciament **Segon** d'aquella Sentència el qual quedarà redactat així: S'imposen les costes causades al Sr. C. en la primera instància al Sr. S.A. amb inclusió d'honoraris d'advocat i procurador de l'altra part; no es fa pronunciament de les causades a la Sra. B. en la la instància; no es fa pronunciament de les causades en

aquesta apel·lació; i s'absol a la Sra. B. de les peticions de condemna que en contra seva formulava la súplica de la demanda.

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.-