

## **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 26 d'octubre de 2006

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.- El Sr. C.G. va presentar davant de l'Honorable BATLLIA, una demanda pel procediment ordinari, contra el Sr. D.V., en la qual interessava que en el seu dia es dictés sentència que; A) ordena al Sr. D.V. per a que en compliment del contracte de gerència en son dia acordat, procedeixi a traspasar el fons de comerç "Restaurant M. a favor del Sr. C.G., subscriuint el contracte escaient i realitzant els tràmits administratius i altres que siguin necessaris per a la cessació de la titularitat del fons de comerç; B) que estableix que la suma dineraria definitiva que finalment hagi de ser abonada al cedent pactat sigui el resultat de deduir del preu inicial de 18.030,36 €, la totalitat de les sumes dineraries invertides per l'agent en obres de remodelació del restaurant, o subsidiàriament, en mèrits del que disposa el pacte 8é del contracte de referència, es dedueixi del preu de venda com a mínim, la suma de 12.020,24 € acordada; C) que ordena el defenent que retorni el xec per valor de 6.010 € entregat pel Sr. C.G. en el moment de la signatura del contracte de gerència; D) que declari el dret del Sr. C.G. a rebre una indemnització pels danys

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

i perjudicis causats per l'incompliment del contracte que pel moment, i sense perjudici del que resulti provat en autes, s'avalua en la suma de 180 € causats per la cancel·lació de la pòlissa de crèdit i per l'extinció de l'obligació del gerent d'abonar al Sr. D.V. les despeses degudes per la gestió del negoci i això des del propassat dia 9 d'abril del 2003, i per tant condemnar al Sr. D.V. a retornar la suma de 1.803,04 € i, congruentment, que ordena el retorn de les sumes consignades judicialment per aquest darrer concepte.

II.- El Sr. D.V. es va oposar a les pretensions de la part actora, contestant que l'actor té una intenció, de deixar de pagar la gerència, alterant i executant unilateralment el conveni de gerència, pretenent obtenir amb una acció totalment buida de tot fonament el fer-se propietari del negoci sense pagar el pactat.

III.- Per sentència de data 11 d'abril del 2006, l'Honorable Tribunal de Batlles, secció civil, va declarar que les pretensions A,B i C de la demanda del Sr. C.G. han esdevingut sense objecte, i estimant les pretensions contingudes en l'apartat D de la demanda esmentada, va condemnar el Sr. D.V. a pagar al Sr. C.G., la suma de 1.983,04 €, més els interessos legals produïts a comptar de la data de contesta a la demanda, i declarar que la quantitat de 6.600 € en son dia consignada a la BATLLIA i retornada al Sr. C.G. ha de quedar en possessió d'aquest darrer; imposant al defenent les costes processals causades.

IV.- Contra aquesta resolució el Sr. D.V. ha interposat recurs d'apel·lació.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Jean Louis VUILLEMIN.

## FONAMENTS DE DRET

I.- La part que recorre manifesta: que la sentència recorreguda no s'ajusta a la legislació vigent, infringint normes processals bàsiques, com la referida a l'acceptació de les pretensions formulades en conclusions, creant així indefensió ; que sobre el fons,

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

es va provar que en el conveni de gerència del negoci Restaurant M. es va fixar una durada de 5 anys, convenint que durant dit període el Sr. C.G. podria exercitar el seu dret d'opció per l'adquisició del fons de comerç que s'efectuaria al moment del finament del termini de gerència, motiu pel qual es convingué que es gestionaria prop de la propietat de l'immoble, l'establiment d'un nou contracte de lloguer; que el Sr. C.G. devia respectar el pactat i la duració de 5 anys establert per la gerència; que l'adversa no va complir el convingut i va optar per accionar judicialment; que aquesta part fou totalment aliena a les gestions que va realitzar el Sr. C.G. prop de les entitats bancàries de les Valls; que el pacte 8é del conveni de gerència resulta clarament inaplicable en el tergiversat sentit que voldria aplicar l'actor; que si el Sr. C.G. es va comprometre a realitzar obres de remodelació al negoci, és perquè s'havia obligat a realitzar-les, perquè ell així ho va voler i perquè l'interessava a ell personalment al realitzar-les; que el xec de 1.000.000.-ptes fou deixat en garantia del passiu que el Sr. C.G. pogués generar com a conseqüència de l'explotació del negoci, i aquest passiu encara no està definit, ja que l'Honorable Batlle no ha entregat les claus del negoci al Sr. D.V.; que el Sr. C.G. ha infringit reiteradament el pactat perquè: ha deixat de pagar la totalitat dels consumibles consignats al darrer paràgraf del pacte 10é, va destruir part del local fent obres abusives i fent-les pagar, en part, a la propietat, va eliminar el parament i instal·lacions del restaurant que ell va voler, ha subscrit documents administratius en nom del titular administratiu del negoci, sense l'autorització d'aquest, va deixar de pagar els imports de gerència i els lloguers.

II.- És pacífic que el dia 13 de novembre del 2000, el Sr. D.V. va atorgar al Sr. C.G. un contracte de gerència del seu fons de comerç Restaurant M., per una durada de 5 anys, amb dret d'opció de compra del referit fons, pel preu de 3.000.000,-ptes; que des del mes d'abril del 2003 el Sr. C.G. va intentar d'exercitar l'opció de compra sense poder realitzar-la, raó per la qual va formular la demanda d'autes.

III.- En tràmit de primera instància, s'acredità, mitjançant la prova practicada per a millor proveir, que el negoci, Restaurant M. fou donat de baixa pel seu

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

titular administratiu Sr. M.C.C. el dia 21 de setembre del 2005. Per tant el traspàs del fons de comerç ha esdevingut impossible, i els punts de la demanda inicial, A, B i C relacionats a aquest traspàs han quedat sense objecte. Ara bé, si a conseqüència d'aquest fet, el Sr. C.G. s'ha desistit de la seva demanda en realització de l'opció de compra del negoci, en canvi en les seves conclusions del dia 21 de març del 2006, el mateix manté les seves pretensions respecte a l'indemnització dels seus danys i perjudicis, sol·licitant que es dicti sentència acordant: 1) que la quantitat de 6.600 € en son dia consignada a la Batllia i retornada al Sr. C.G. ha de quedar en possessió d'aquest; 2) que la suma en son dia abonada per la gerència dels mesos d'abril 2003, data d'exercici de la primera opció, a setembre de 2003, data d'interposició de la demanda, i ascendint a 1.803,04 €, ha de ser retornada pel Sr. D.V. al Sr. C.G.; 3) que la despesa de 180,-€ en son dia generada per la cancel·lació de la pòlissa de crèdit demanada pel Sr. C.G. per exercir l'opció de compra ha de ser abonada pel Sr. D.V. al Sr. C.G.; 4) que les quantitats dineraries invertides en obres pel Sr. C.G., ascendint a un total de 30.146,76 € han de ser abonades pel defenent a la part agent; 5) que el xec per valor de 6.010 € lliurat pel Sr. C.G. al defenent en el moment de la signatura del contracte de gerència i dipositat a la seva representació lletrada, ha de ser retornat al Sr. C.G.. La sentència impugnada va resoldre les pretensions 1,2 i 3 , i va considerar que per la resta, es tractava de demandes, o esdevingudes sense objecte o corresponent a noves peticions. Actuant així el Tribunal no va infringir cap norma processal, ja que el contingut de les pretensions 1, 2 i 3 de l'escrit de conclusió del dia 21 de març del 2006, només fa que reproduir, tot desenvolupant-lo, el contingut del punt D de la demanda inicial; per tant no hi ha hagut cap mutati libelli sinó un estricte respecte del petitum original, que no ha ocasionat cap indefensió a la part adversa.

IV.- Dit això, per apreciar si les indemnitzacions reclamades pel Sr. C.G. estan justificades, s'ha de determinar si el Sr. D.V. ha complit o no les obligacions contractades en el contracte de gerència del dia 13 de novembre del 2000. L'article 3er del conveni de referència estipula que "...el present contracte de gerència tindrà una durada de 5 anys, durant el qual el Sr. C.G. tindrà un dret d'opció de compra dels fons de

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

comerç pel preu de 3.000.000 ptes. Finit que sigui dit període, o durant el mateix, i d'haver exercitat el Sr. C.G. el dret d'opció, les parts gestionaran prop de la propietat, l'establiment d'un nou conveni d'arrendament a favor del Sr. C.G....". La proposició gramatical "o durant el mateix" estableix clarament la voluntat de les parts de que l'opció de compra pugui exercir-se, no tant sol al final del termini de gerència de 5 anys, sinó àdhuc durant el mateix termini, sense que s'hagi d'esperar la finalització del període de gerència. Per conseqüent per haver-se oposat a l'exercici de l'opció de compra del Sr. C.G., en el curs de l'execució del contracte de gerència, el Sr. D.V. no ha complit la seva obligació contractual i per tant ha de suportar la responsabilitat de les conseqüències d'aquest incompliment. En canvi, s'ha de posar de manifest que totes les infraccions al conveni reprotxades al Sr. C.G. pel Sr. D.V., importen poc, atès que el Sr. D.V. no en tira cap conclusió ni conseqüència jurídica, en no formular a l'encontre del Sr. C.G. cap demanda reconvençional, que sigui en resolució del contracte o en indemnització.

V.- Ara bé, a títol d'indemnització pels seus danys i perjudicis per no haver pogut exercir l'opció de compra per culpa del Sr. D.V., el Sr. C.G. reclama: el pagament de la quantitat de 180 € corresponent a la cancel·lació de la pòlissa de crèdit; el retorn de l'import de 1.803,04 € corresponent als lloguers de gerència del mes d'abril al mes de setembre del 2003, i les sumes consignades en concepte de lloguers des del mes d'octubre del 2003. Pel que fa a les sumes de 180 € i 1.803,04 €, s'ha de desestimar les pretensions de la part actora. En efecte, respecte a l'import de 180 €, el Sr. C.G. va contractar un crèdit de 18.000 € al mes d'abril del 2003, per tal de comprar el fons de comerç, però sense esperar l'acord del Sr. D.V.; per tan va prendre un risc que ara ha d'assumir. Respecte al retorn de l'import de 1.803,04 € corresponent als lloguers de gerència del mes d'abril del 2003, data del primer intent d'exercir l'opció, fins a la data de la demanda en justícia, s'ha de considerar que durant aquest període només es va produir tractacions amistoses, que encara que hagin tingut un resultat negatiu, per culpa del Sr. D.V., corresponen a operacions normals i habituals abans de realitza qualsevol transacció. Durant tot aquest temps, el Sr. C.G. va

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

tanmateix continuar explotar el fons de comerç del restaurant, ingressant els beneficis. En contrapartida és just i equitatiu que hagi continuat a pagar els lloguers de gerència. Al contrari des del moment que el Sr. C.G. va interposar la demanda judicial, s'ha de considerar que totes les tractacions amistoses han fracassat i que la petició en justícia correspon a una intimació feta al Sr. D.V. de complir el que fou pactat. Atès que l'oposició del Sr. D.V. a aquesta intimació oficial constitueix un incompliment fefaent de les seves obligacions contractuals, que ha ocasionat un perjudici al Sr. C.G. que no ha pogut fer-se propietari del fons de comerç, es de manera encertada i ajustada al dret, que la sentència, en indemnització del dit perjudici ha declarat que la quantitat de 6.600 €, corresponent als lloguers de gerència, a comptar de la data de formulació de la demanda judicial, ha de ser retornada al Sr. C.G. en reparació dels seus danys.

VI.- Encara que no hi hagi en autes cap demanda relativa a les claus del negoci que van ser dipositades a la BATLLIA, s'ha de declarar que res impedeix que dites claus siguin lliurades al legítim propietari del local.

VII.- L'estimació parcial del recurs imposa de no fer especial condemna en costes processals de segona instància.

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 el recurs d'apel·lació del Sr. D.V..  
Reformar la sentència del Honorable Tribunal de Batlles de data 11 d'abril del 2006, en el sentit de desestimar les pretensions del Sr. C.G. en pagament de les quantitats de 180 € i 1.804,04 €.

Confirmar la dita sentència pel que fa a la resta de les seves disposicions; sense fer especial condemna en costes processals de segona instància.

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

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.-