

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
**Sala Civil**

**TSJC.- 0000454/2018**  
**ORIGEN: 2000063/2018 - 00**  
**NIG: 5300542120180000422**

**PARTS:**

**Apel·lant : Sra. MBM**

Procurador : Sr. BAA

Advocat : Sr. ACA

**Apel·lat : COMÚ X**

Procurador : Sra. HDB

Advocat : Sra. JOO

**AUTE 006-2020**

**COMPOSICIÓ DEL TRIBUNAL:**

**President : Sr. Albert ANDRÉS PEREIRA**

**Magistrats: Sr. Vincent ANIÈRE**

**Sr. Carles CRUZ MORATONES**

Andorra la Vella, el 16 de gener de 2020.

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 número **2000063/2018**.

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

## ANTECEDENTS DE FET

**Primer.-** En data 25.10.18, el Tribunal de Batlles va dictar Aute i va decidir:

*“Primer.- Desestimar la demanda d’adopció de mesura cautelar urgent sol·licitada per la representació processal de la Sra. MBM mitjançant escrit de data 22 d’octubre de 2018 de nomenament d’un administrador judicial.*

*Segon.- Donar trasllat a la representació processal de l’Hble. Comú X de l’escrit presentat en data 22 d’octubre de 2018 per la representació processal de la Sra. MBM, als efectes escaients.”*

**Segon.-** Contra tal Aute va interposar recurs d’apel·lació en degut temps i forma, la representació processal de la Sra. MBM, en virtut dels arguments que exposa en el seu escrit de conclusions de data 30.1.19, demana la seva revocació i que s’acordés la mesura cautelar de suspensió de l’acord comunitari, imposant a l’adversa les costes del procediment.

**Tercer.-** En data 21.2.19, la representació processal del Comú X presentà el corresponent escrit de contesta a les conclusions, mitjançant el qual demana la confirmació de l’Aute dictat en data 25.10.18 i la imposició a l’adversa de la totalitat de les costes judicials causades, en primera i segona instància, incloses les derivades de la intervenció d’advocat i de procurador.

## FONAMENTS DE DRET

**Primer.-** Estem davant de la sol·licitud d’una mesura cautelar consistent en el nomenament d’un administrador judicial que reclama la part agent en el procediment d’arrendaments urbans que busca que es declarin extingits uns determinats contractes d’arrendaments de terrenys i telecabina que gestiona l’arrendatària el Comú X. En aquest procediment només ateny al telecabina. Els terrenys es segueixen en el procediment **6000072/2018**. La decisió de la instància denega tal mesura cautelar.

Contra tal decisió s’alça la part sol·licitant.

**Segon.- Antecedents d’interès**

Ja ha tingut la Sala ocasió de conèixer diversos incidents que s'ha plantejat entre les parts i el Sr. AMM, oncle difunt de l'avui sol·licitant, entre d'altres.

Com recollíem en el nostre Aute (TSJC 400/218), en el procediment ordinari **6000436/2017** (que es va iniciar amb número 7000129/16 -encara que per error es diu 7000330/16- però en el que es va admetre l'abstenció de l'Hble. Sra. Battle) és tracta d'una múltiple pretensió de la Sra. MMM (i posteriorment per la successió la seva filla MBM, la qual també accionava com a usufructuària) que consistia en una acció declarativa de domini sobre determinades finques i acumulada a ella una declaració de nul·litat parcial de diversos contractes d'arrendament i una acció de reclamació de quantitat, així com diverses mesures accessòries. La demanda es dirigia front el germà i oncle de les agents originàries, Sr. AMM, contra el Sr. FFV i contra l'Hble. el Comú X.

En el procediment abreujat número **4900007/14**, la mateixa Sra. MMM instava una demanda de terceria de domini (a la que acumulava una demanda de quantitat sobre les rendes) que estava connectada amb una executòria de títols judicials instada pel Sr. FFV contra AMM número 001-5/2009. És a dir, que es tracta d'un procediment incidental a una executòria de títols judicials en els quals hi ha un creditor (Sr. FFV) emparat per una resolució judicial ferma que condemna a pagar al Sr. AMM.

En el procediment principal actual **2000063/2018** la mateixa Sra. MBM sol·licitava que es dictés sentència declarant extingits -per expiració del termini- el contracte d'arrendament del giny mecànic telecabina de 14 de novembre de 1997 i el contracte de servitud del mes de juliol de 1997 per expiració del termini d'arrendament convingut per les parts contractants, condemnant a l'Hble. Comú X a retornar la possessió de la cosa arrendada, a l'arrendadora i única propietària de la mateixa, Sra. MBM, condemnant a la part defenent a que honori la totalitat del deute que devingui (sic) en concepte de preu de lloguer anyal actualitzat meritat des de la data de presentació de la demanda i fins el moment de l'efectiu llançament dels llocs arrendats, i el retorn de la possessió de la cosa arrendada a la part arrendadora i única propietària de la cosa arrendada, condemnant al demandat a abonar els interessos legals guanyats des de la data de contesta a la demanda i fins que el deute sigui totalment liquidat i imposar a la defenent el pagament íntegre de les costes judicials que es produeixin així com el pagament de les despeses extra-judicials causades pels honoraris de procurador i advocat.

És a dir, que en aquest darrer procediment ressenyat, la Sra. MBM actua com a única propietària dels terrenys llogats al Comú X., quan ja adverteix el Comú que el contracte també està signat pel seu oncle. És a dir, que està en discussió si la Sra. MBM és o no única propietària del telecabina de l'estació d'esquí X-X.

**Tercer.-** La raó per la qual entenem que no es possible adoptar la mesura cautelar demanada -és exactament la mateixa que ja hem dit en el rotlle 111/19 relatiu al procediment 6000072/18 en el que es demana l'extinció del contracte per expiració del termini dels terrenys arrendats accessoris al telecabina - cal buscar-la en els requisits necessaris per a qualsevol mesura de tal naturalesa. Com hem reiterat en moltes ocasions (ATSJC de 22.7.10, núm. 73/10, entre d'altres) i ja es criteri pacífic que les mesures cautelars reposen sobre dos pilars: l'aparença de bon dret (*bonus fumus iuris*) del sol·licitant i el perill del retard (*periculum in mora*).

El primer, ve referit a que, en un judici provisional i indiciari que no ha de prejudicar la decisió final, sembla que la part sol·licitant pot tenir ben fonamentada la seva pretensió en el plet principal. Dit en altres paraules, *a priori* la seva pretensió principal de la demanda pot tenir algun fonament sòlid abans que encara s'hagi sentit la part contrària (si la mesura es demana inaudita parte) o bé encara que sentida la part contrària encara no s'ha practicat la prova.

El segon, el denominat *periculum in mora*, no té altra finalitat que l'actuació o resposta judicial ràpida del Poder Judicial en adoptar mesures que, de no prendre fins esperar al resultat definitiu del litigi, farien inefectiva la protecció dels Tribunals. Lògicament la previsió del legislador és que davant una situació imminent i aparentment justificada s'adopti una decisió judicial provisional, cautelar i amb contrapesos (caució a la sol·licitant, per exemple, o la possibilitat d'oposició de la part afectada) que permeti comprovar que la tutela dels òrgans judicials es fa efectiva, real i no merament teòrica o simbòlica perquè arriba tard.

**Quart.-** Dit això, cal examinar la raó per la qual el Tribunal desestima la mesura cautelar de la suspensió demanada. La motivació es centra en que no existeix un perill per retard (*periculum in mora*). En efecte, la part arrendatària ha acreditat en el rotlle 111/19 per la prova acceptada en segona instància que està al corrent del pagament de les rendes (la meitat a la Sra. MBM i l'altra meitat al seu oncle Sr. AMM) i resulta

inversemblant que una corporació pública pugui esdevenir insolvent en cas que el conflicte judicial es resolgui en favor de la Sra. MBM. Tampoc sembla versemblant que el telecabina pugui posar en risc la seguretat de les persones i dels béns -com orfe de tota prova proclama la part sol·licitant- si no consta cap mena d'incident ni de requeriment tècnic per alguna anomalia que ho justifiqui. En conclusió, no hi cap motiu derivat de la conducta de el Comú que permeti haver d'assegurar el resultat final que pugui tenir el conflicte, si és favorable en tot o en part a la Sra. MBM.

Però fins i tot la sol·licitant insisteix en aquesta alçada en demanar un avenç de la sentència en pretendre “que la meva mandant ... en la seva qualitat de propietària del giny mecànic telecabina- *percebre el corresponent preu de lloguer anyal fins a la resolució definitiva del present afer ...*”.

Resulta obvi que una mesura cautelar no està per anticipar la decisió final en favor d'una de les parts i per aquest motiu aquesta pretensió tampoc pot ser atesa.

**Cinquè.-** En desestimar-se el recurs procedeix imposar les costes per ell generades a la part recurrent de conformitat amb el que disposa el Codi 7,51,5.

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 interposat per la representació processal de la Sra. MBM contra l'Aute de l'Hble. Batlle de data 25 d'octubre de 2018 que confirmem íntegrament.

**Segon.-** Imposem el pagament de les costes d'aquesta alçada a la part apel·lant.

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.-