

SENTÈNCIA DE 19 DE MAIG DE 2005

Contracte d'arrendament de finques urbanes: obligació a càrrec de l'arrendatari de pagar l'import de les obres de reparació del local a l'extinció del contracte i determinació del seu abast.- Resolució del contracte d'arrendament a instàncies de la usufructuària arrendadora: assumeix l'obligació de pagar la indemnització convinguda per manca de reconducció tàcita del contracte sense que escaigui un litisconsorci passiu necessari.- Acció de desnonament de l'arrendatari: legitimació activa de la usufructuària.- Consignació dels lloguers convinguts per l'arrendatari: improcedència d'exigir interessos moratoris.- Actualització de l'import dels lloguers convinguts: procedència.- 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 les actuacions de judici civil de núm. B-1525-1/2002, tramitat pel procediment establert en la Disposició Addicional Segona de la Llei d'arrendaments de Finques Urbanes de 30 de juny de 1999, seguit per la Sra. Chantal R., vídua LG, contra el Sr. Nöel L., el 31 de gener passat l'Hble. Batlle, actuant com a Tribunal Unipersonal, va dictar una Sentència en la qual va decidir:

"Que ha de desestimar i desestima l'excepció peremptòria de manca de litisconsorci actiu necessari formulada pel Sr. Nöel L., i ha d'estimar i estima l'excepció peremptòria de manca de litisconsorci passiu necessari formulada per la Sra. Chantal R. a la demanda reconvençional formulada pel demandat, deixant aquesta imprejutjada d'acord amb el dit en el II CONSIDERANT de la present resolució judicial; i estimant la demanda interposada per la Sra. Chantal R., vídua LG, contra el Sr. Nöel L., ha de declarar i declara resolt el contracte d'arrendament atorgat en dat 28 d'octubre del 1993 sobre el

local comercial situat a l'Edifici G., Avda. D'Encamp número **, de la vila del Pas de la Casa, amb efectes a partir del dia 31 d'octubre del 2002, i ha de condemnar i condemnar el Sr. Noël L. a:

Primer.- Deixar lliure, vacu i expedit, a disposició de l'agent, el local comercial d'autes, baix apercebiment de llançament si no el desocupa voluntàriament.

Segon.- Pagar en concepte d'indemnització per ocupació indeguda l'import mensual de 1.111,70 Euros, a comptar des del dia 1 de novembre del 2002 i fins el dia de l'efectiu retorn de la possessió del local a l'agent, més els interessos legals a comptar des del venciment de cadascuna de les mensualitats.

Tercer.- Pagar la quantitat de 11.951,89 Euros en concepte de reparació del local arrendat.

Quart.- Pagar la totalitat de les costes processals causades, inclosos honoraris d'advocat i procurador de l'agent, a acreditar en període d'execució de sentència."

II.- Disconforme el defenent amb tal resolució, va interposar contra ella un recurs d'apel·lació; i l'agent el va també interposat però condicionat a la formalització del primer.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- No hi ha dubte que la llei d'arrendaments de finques urbanes aplicable al contracte d'arrendament del local de negoci objecte d'aquest litigi és la de 3 de setembre de 1993 atès que el contracte es va convenir el 28 d'octubre de 1993 pel termini de 9 anys i no va ser renovat per tàcita reconducció. Per consegüent, no va entrar en joc la llei actual de 30 de juny de 1999 d'acord amb allò que estableix la Disposició transitòria primera d'aquesta darrera llei.

II.- Tampoc hi ha dubte que la Sra. Chantal R. com a usufructuària de tal local, té legitimació per exercitar l'acció de desnonament que és l'objecte principal d'aquest procés segons el que determina l'apartat 1 de la

Disposició Transitòria segona de l'esmentada llei de 1993, sense que necessiti el consentiment o el beneplàcit dels nu propietaris de les $\frac{3}{4}$ parts indivises del local (l'altra quarta part de la propietat indivisa pertany a la pròpia actora (usufructuària de tot ell, com està reconegut en autes sense contradicció) ; i no és obstacle per a reconèixer a la usufructuària Sra. Chantal R. aquesta legitimació activa per a l'exercici de l'acció indicada, el fet que en actuacions anteriors (en els autes B-1509-4/00, en el recurs d'apel·lació núm. 127/02 i fins i tot en el preavís de comiat antecedent d'aquest mateix litigi) la Sra. Chantal R. hagués actuat conjuntament amb els nu propietaris la intervenció dels quals, però, no era necessària, perquè la usufructuària per ella sola com a tal, té plena legitimació per exercitar l'acció de desnonament de l'arrendatari per l'acabament del termini pactat en el contracte d'arrendament, sense que hagi de subjectar-se a les decisions dels nu propietaris perquè com a usufructuària té ella sola acció i per tant legitimació per fer-ho.

Escau per consegüent desestimar el primer dels motius del recurs d'apel·lació de l'arrendatari en què es nega legitimació a la Sra. Chantal R. per exercitar les accions de la demanda consistents en el desnonament de l'arrendatari per acabament del termini pactat, l'exigència del pagament de reparacions necessàries en el local, i reclamació d'indemnització per ocupació indeguda en haver finalitzat el termini contractual i continuar l'arrendatari ocupant el local.

III.- Contràriament, caldrà revocar la Sentència de l'Hble. Batlle en quant va estimar l'excepció de litisconsorci passiu necessari oposada per la Sra. Chantal R. a la reconvenció formulada en contra seva per l'arrendatari Sr. Noël L.; i s'haurà d'estimar aquesta reconvenció en la qual, a l'empara de les clàusules II i XVIII 2n del contracte d'arrendament, el Sr. Noël L. reclama a l'arrendadora la indemnització del 100% de la xifra de negoci realitzat en el local durant els dotze mesos anteriors a l'acabament del contracte.

En efecte, les clàusules esmentades estipulen ,pel que ara interessa, que el termini contractual era de 9 anys i que a l'expiració de tal termini el contracte continuaria per tàcita reconducció per un nou període de 9 anys; però que si arribat el termini pactat de 9 anys el contracte no es reconduís tàcitament, la part arrendadora hauria de pagar a l'arrendatari una indemnització ("*indemnité de clientèle*") igual al 100% de la xifra de

negoci realitzada per l'arrendatari els 12 mesos precedents.

La Sra. Chantal R. com a usufructuària, podia acceptar a l'expiració del termini contractual que el contracte fos reconduït per tàcita reconducció o podia, per contrari, interessar la seva resolució que és el que ha fet; però si optava per això darrer, s'havia d'atenir al pactat en el contracte i no podia demanar la resolució sense complir el pactat (indemnitzar l'arrendatari amb l'import de la xifra de negoci realitzada per aquest en el local els dotze mesos anteriors a la resolució) ja que la Sra. Chantal R. no pot pretendre acceptar del contracte allò que li és favorable i no complir allò que li és perjudicial; sense que es pugui admetre l'al·legació d'aquella senyora que les esmentades clàusules són nul·les o anul·lables ja que responen a la llibertat de pacte, no són contràries a la llei i per tant s'han d'observar.

La prova pericial econòmica efectuada pel perit Sr. C.B. designat per la pròpia part de la Sra. Chantal R. (foli 172) acredita que la xifra de negoci realitzat en el local els 12 mesos anteriors a la finalització del contracte d'arrendament va ser de 56.083,81 euros (folis 220 a 222) i és aquesta xifra la que haurà de pagar l'actora al Sr. Noël L. en concepte d'indemnització en haver aquella senyora posat fi a l'acabament del contracte sense permetre que tingués lloc la tàcita reconducció prevista en el mateix.

Haurem de revocar doncs la Sentència apel·lada en l'extrem que va deixar impregutjada la demanda de reconvenició la qual quedarà judicada en el sentit suara exposat.

IV.- Pel que fa a la reclamació de l'import de les obres de reparació que la Sentència apel·lada posa a càrrec del Sr. Noël L., cal tenir en compte el dictaminat pel Sr. Jordi B.P. de construccions R., designat també per la part de la Sra. Chantal R. (mateix foli 172) el qual ha dit que: *"Aquest local ... no està suficientment preparat per ubicar un negoci de tintoreria, bugaderia, ja que aquest tipus de negoci generen molt vapor d'aigua i l'aïllament tèrmic del local no és el més adient, tot això comporta una condensació molt important, l'aire calent i humit de l'interior del local xoca amb la tela que impermeabilitza la terrassa amb el fred es gela i quan es desgela cau en forma de goteres al sostre del local, aquesta condensació malmet el falç sostre també la fusteria i els acabats de pintura de les parets..."*

I el mateix perit conclou que : *"com a conseqüència del desgast normal el dit local solament*

caldria pintar-lo i alguna petita reparació (PRESSUPOST N°1). Degut a la quantitat de condensació el dit local precisa d'una reforma més important, aïllar les parets i el sostre, canviar el falç sostre, canviar les finestres i la porta i pintar les parets (PRESSUPOST N°2)". I el mateix perit informa que el pressupost núm. 1 per reparar el local del desgast pel seu ús normal és de 3.795,66 euros (foli 210) i que el pressupost núm. 2 per reparar el local del desgast degut a la humitat ocasionada per la condensació (sic) és de 8.156,23 euros (foli 211).

Atès que segons el pacte III del contracte el local va ser arrendat al Sr. Nöel L. per a l'activitat de tintoreria per a la qual no estava acondicionat (no estava en condicions de servir a l'ús a què se'l havia de destinar, amb incompliment de l'obligació de l'arrendador de lliurar-lo i de mantenir-lo en condicions segons els apartats 1 i 4 de l'art. 26 de la Llei d'arrendaments de 1993) ja que s'havia construït per garatge i va ser transformat en local de negoci, hem de concloure que únicament pot posar-se a càrrec de l'arrendatari l'import de les reparacions necessàries (3.795,66 euros) que són conseqüència de l'ús normal del local, però no els 8.156,23 euros que són necessaris per a les reparacions que són conseqüència de l'incompliment per la part arrendadora de les obligacions que eren al seu càrrec assenyalades en els preceptes esmentats; raó per la qual haurem de revocar la Sentència apel·lada també en aquest extrem. Era la mateixa demanda la que sol·licitava que l'arrendatari fos condemnat *"a abonar l'import de les reparacions necessàries pel local en la proporció que resulti determinada"* en ésser conscient que no totes les reparacions haurien d'anar a càrrec de l'arrendatari; però la Sentència apel·lada, contradient la pretensió de la demanda, les posa **totes** a càrrec de l'arrendatari, pronunciament que ha de ser per tant parcialment revocat.

V.- La Sentència condemna també l'arrendatari a *"pagar en concepte d'indemnització per ocupació indeguda l'import mensual de 1.111,70 euros, a comptar des del dia 1 de novembre del 2002 i fins el dia de l'efectiu retorn de la possessió del local a l'agent, més els interessos legals a comptar des del venciment de cadascuna de les mensualitats"*; i el Sr. Nöel L. entén que no se l'havia de condemnar a pagar l'interès de dites sumes en haver-les consignat a la Batllia cada mes des del de novembre de 2002.

VI.- Efectivament, està provat que el Sr. Nöel L. en els autes B-1509-4/00 va consignar puntualment a la

Batllia la quantitat de 2.223,54 euros import de les rendes dels mesos de novembre (1.111,77 euros consignats el 7 de novembre de 2002) i desembre (1.111,77 euros consignats el 9 de desembre de 2002) deixant aquestes rendes a la disposició de l'arrendadora; i també està acreditat que el propi Sr. Nöel L. ha consignat puntualment cada mes a la Batllia, a raó de 1.111,77 euros al mes, les rendes des del mes de gener de 2.003 fins el d'abril de 2005, a disposició de l'arrendadora, la qual no les ha volgut cobrar.

Amb aquestes consignacions judicials el Sr. Nöel L. va donar compliment a allò que disposa l'últim apartat de l'art. 27, 9è de la Llei d'arrendaments de 1993 ("*mentre la devolució -del local- no es dugui a terme ... l'arrendatari està obligat a continuar pagant les rendes...*"); per consegüent, no va incórrer en mora en el pagament d'aquestes rendes, i no pot ser condemnat al pagament d'interessos per un impagament que no s'ha produït.

Escaurà igualment revocar el pronunciament de condemna d'interessos que conté el Segon apartat de la decisió de l'Hble. Batlle.

VII.- La Sra. Chantal R., per la seva banda, impugna la Sentència de primera instància perquè li ha denegat l'actualització de les rendes esmentades anteriorment, i pretén que declarem la procedència de la seva actualització des del mes de novembre de 2002 fins el desallotjament del local per aplicació de l'IPC anual fixat pel Govern corresponent als anys 2001, 2002, 2003, 2004 i 2005.

VIII.- Les rendes que ha de pagar l'arrendatari mentre no dugui a terme la devolució del local han d'estar "*actualitzades quan escaigui*" (apartat últim de l'art. 27, 9è de la Llei d'arrendaments de 1993).

En el cas, la renda que es mantingué vigent fins el 31 d'octubre de 2002 en què va acabar el contracte, va ser de 1.111,77 euros mensuals. L'arrendatari reconeix que aquesta renda no s'havia fet objecte d'actualització des de l'any 2000, i l'arrendadora reclama que s'actualitzi la quantitat de 1.111,77 euros/mes des del de novembre del 2002 fins el moment de la desocupació aplicant l'IPC anual fixat pel Govern dels anys 2001, 2002, 2003, 2004 i 2005.

L'anterior petició de l'agent és procedent, ja que en cap moment ha renunciat a l'actualització escaient que ara reclama i la reclamació no està prescrita; raó per la qual caldrà donar-hi lloc, sense que acceptem l'oposició de l'arrendatari que no s'apliquin els índexs des del 2001 i del 2002, ja que l'actualització ha de ser completa i res

impedeix aplicar els índexs d'aquests dos anys en no haver estat aplicats anteriorment.

Aquesta actualització s'haurà de fer en execució de Sentència, i a les quantitats resultants els seran aplicats els interessos legals que corresponguin des de la data de la contesta a la demanda (3 de febrer de 2003).

IX.- Del que roman exposat fins aquest moment resulta que les pretensions de la demanda han d'ésser substancialment estimades; però la primordial d'aquelles pretensions -el desnonament de l'arrendatari- si bé s'ha d'acordar, no ho pot ser en la forma que ho va sol·licitar ("*deixar lliure, vacu i expedit el local comercial que ocupa*") sinó mitjançant posar a la disposició de l'arrendatari la quantitat de 56.083,81 euros, cosa omesa en la pretensió de la demanda i prou transcendent per justificar que no s'hagi de fer un pronunciament especial sobre les costes de la primera instància pel que concerneix a les causades per la demanda principal.

Pel contrari, l'estimació de la reconvenció i el rebuig de l'oposició formulada per l'actora principal, determinarà la imposició a la Sra. Chantal R. de les costes de la primera instància causades per la reconvenció.

I l'estimació, en la forma que resulta dels fonaments anteriors, d'ambdós recursos d'apel·lació, justificarà la no imposició de costes a cap de les parts referents a tals recursos.

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 ambdós recursos d'apel·lació; REVOCAR parcialment la decisió de la Sentència apel·lada i establir per a la resolució definitiva d'aquest procés, els pronunciaments següents:

Primer.- es declara resolt el contracte d'arrendament de la "*litis*" mitjançant pagar la Sra. Chantal R. al Sr. Noël L. la quantitat de 56.083,81 euros en concepte de la indemnització susdita pactada en el contracte; de la qual quantitat aquella senyora en podrà descomptar per via de compensació la de

3.795,66 euros import de les obres de reparació a càrrec del Sr. Nöel L..

Segons. - un cop complimentat el punt anterior, el Sr. Nöel L. deixarà lliure, vacu i expedit el local comercial del litigi sota conminació de llançament si no ho fa.

Tercers. - la Senyora Chantal R. percebrà els lloguers dipositats pel Sr. Nöel L. a la Batllia dels mesos de novembre i desembre de 2002 i els dels mesos següents fins el d'abril de 2005 (en els autes de núm. B-1509-4/00 els dos primers, i en els D-0003-3/03 els darrers), i el Sr. Nöel L. abonarà la renda del local fins que el retorni a l'arrendadora.

Quart. - les rendes dels mesos de novembre i desembre de 2002 i les successives fins la desocupació del local, seran actualitzades en execució de Sentència de la manera que ha dit el fonament VII d'aquesta resolució, i el Sr. Nöel L. haurà de pagar els imports resultants de l'actualització a l'arrendadora.

Cinquè. - es condemna la Sra. Chantal R. a pagar les costes causades a la primera instància per la reconvenció, i no es fa altre pronunciament de costes ni de la primera instància ni d'aquests recursos d'apel·lació.

I queden sense efecte els pronunciaments de la sentència apel·lada que no s'ajustin als d'aquesta resolució.

Així per aquesta nostra sentència, de la qual en serà tramés un testimoniatge a l'Hble. President de la Batllia, per al seu coneixement i als efectes escaients, definitivament jutjant, ho pr0onunciem, manem i signem.-

NOTIFICACIÓ.- La precedent resolució ha estat notificada el
dia als Sr./Sers. a

per lectura íntegra que de la mateixa els ha estat feta per mi, la infrascrita Secretària.

I llegida, la firmen, del que en dono fe.