

SENTÈNCIA DE 19 DE MAIG DE 2005

Contracte d'arrendament de finques urbanes: determinació de la durada del contracte d'arrendament de local per a negoci.- Obligació a càrrec de l'arrendatari de pagar l'import de les obres i reparacions del local a l'extinció del contracte: necessitat d'acreditar la necessitat de realitzar aquestes obres i reparacions

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 els autes de núm. B-2354-4/04, tramitats pel procediment de la Llei d'arrendaments de finques urbanes en demanda de desnonament i en reclamació de quantitat, instat per la Sra. Elidà V.M. contra la Sra. Nativitat F.M., en data 3 de febrer últim l'Hble. Batlle, actuant com a Tribunal Unipersonal, va dictar una Sentència en la qual va decidir estimar parcialment la demanda, declarar resolt i extingit per arribada del termini el contracte d'arrendament d'autes a comptar del 31 d'octubre de 2004 i condemnar la defenent a pagar a la demandant una indemnització de 356,35 euros/mes a comptar de l'1 de novembre del 2004 i fins el retorn de la possessió ; a deixar el local lliure, vacu i en bon estat ; desestimar els restants pediments de la part actora , i no fer especial condemna en costes.

II.- Disconformes les dues parts amb tal resolució, varen formular sengles recursos d'apel·lació els quals han estat tramitats d'acord amb la llei.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- L'arrendatària Sra. Nativitat F.M. considera que no s'havia de donar lloc a la demanda de desnonament per l'arribada del termini del contracte en entendre que s'havien d'aplicar les pròrroques pels períodes de dos anys que estableix l'art. 54,4 de la vigent llei d'arrendaments de finques urbanes (supòsit en el qual s'estaria a la meitat de la tercera pròrroga) i que no s'havien d'aplicar les pròrroques pels períodes de 5 anys pactades en el contracte d'arrendament (pacte Segon) com ha disposat la Sentència del Batlle.

II.- L'anterior tesi de la recurrent és refusable:

El contracte és de data 1 de novembre de 1989 i es va convenir per un termini de 5 anys *"quedant prorrogat automàticament per períodes iguals i successius si cap de les dues parts no manifesta a l'altra per escrit la seva voluntat en contra amb anticipació de 3 mesos a la data d'expiració"*.

La data d'expiració era el 31 d'octubre de 1999 i, segons el pactat, la primera pròrroga tàcita de 5 anys vencia el 31 d'octubre de 1999 i la segona el 31 d'octubre de 2004.

Presentada la demanda de desnonament el 4 de novembre següent (de 2004) havent-se complert prèviament l'avís de comiat corresponent, es clar que el desnonament fonamentat en l'acabament del termini pactat ha de prosperar.

I en res obsta a aquesta conclusió l'al·legació de l'apel·lant que l'art. 54.4 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes estableixi les pròrroques tàcites per períodes de dos anys i no per períodes de 5 anys com determina en el cas el contracte ; perquè l'arrendament de locals per a negoci es regeix pel principi de la llibertat de pactes tal com disposa l'art. 53 de la Llei esmentada, i els períodes de les pròrroques de dos anys que assenyala el seu art. 54.4 són períodes mínims que no impedeixen que les parts puguin convenir períodes superiors com és el cas; raó per la qual escaurà rebutjar el recurs d'apel·lació de l'arrendatària i confirmar la resolució apel·lada, ja que les Sentències d'aquesta Sala que aquesta recurrent invoca, aquí no són aplicables, perquè aquelles sentències contempnen supòsits de clàusules contractuals contràries a normes prohibitives de la llei, i això no és aquí el cas.

Escaurà per tant desestimar el recurs de l'arrendatària, confirmar el desnonament acordat per la Sentència apel·lada, així com el pagament de la indemnització per ocupació indeguda, imposant-li les costes de la seva apel·lació.

Perquè i en resposta a l'al·legació d'aquesta recurrent, hem de dir que la disposició transitòria primera de la llei actual no juga en el cas ja que la validesa de les pròrrogues pactades per períodes de 5 anys era escaient tant en la Llei derogada de 1993 que determinava (en defecte de pacte) les pròrrogues tàcites per períodes d'un any (art. 55.3) com amb la Llei actual que les fixa en defecte de pacte per períodes de 2 anys (art. 54.4); i, com roman assenyalat, la llibertat de pacte sobre aquest punt determina la validesa del pacte de 5 anys com encertadament ha aplicat la sentència apel·lada, la qual cal, per consegüent, confirmar.

IV.- L'arrendadora, per la seva banda, impugna també la Sentència del Batlle en allò que no li ha estimat el que sol·licitava en els apartats 3, 4 i 5 del "DEMANO" de la demanda.

Ho examinem seguidament.

V.- En l'apartat 3 sol·licitava que la Sra. F. fos condemnada a desfer *"les obres fetes per ella i extraient tot el material per ella dipositat, i condemnant-la al pagament del cost de les obres i reparacions necessàries perquè els llocs estiguin en bon estat de conservació"*.

Que el local ha de quedar vacu, ja ho diu la Sentència del Batlle que condemna l'arrendatària *"a deixar el local lliure, vacu i en bon estat"*. La Sentència no accedeix a la petició que es condemni la demandada a desfer les obres fetes per ella ni al pagament de les obres i reparacions necessàries. Ho denega perquè no hi ha prova ni constància de quines són aquestes obres que l'arrendatària hauria de desfer i de pagar, ja que *"la part agent no ha sol·licitat la pràctica de cap prova en ordre a constatar l'estat de la botiga..."*; argumentació de la Sentència que la recurrent impugna manifestant que la inspecció dels llocs no s'ha de practicar abans de la Sentència sinó en període d'execució de la mateixa.

VI.- Escau aclarir que no es pot deferir a l'execució de Sentència la determinació de les obres que l'arrendatària hauria de desfer i de pagar, perquè això ho ha de concretar i de declarar la Sentència i no pot discutir-se en la fase d'execució a la qual únicament li correspon -quan és el cas- determinar la quantia econòmica d'allò que ja haurà d'haver declarat, pronunciat i determinat la Sentència.

Per tant, si qui demana que es desfacin i es paguin unes obres ni tan sols prova si existeixen tals

obres ni concreta quines són, malament pot pretendre que la Sentència condemni a desfer-les i a pagar-les sense concretar-les.

El X fonament de la demanda manifestava : *"com sigui que les coses arrendades van ésser entregades a l'arrendatària en bones condicions, l'ha de retornar en les mateixes bones condicions usuals"*. I afegia que : **"per fixar l'estat dels llocs aquesta part demanarà a proves un peritatge el que a més haurà d'avaluar el cost de les reparacions que eventualment s'hagin de fer"**. (el destacat en negreta és d'aquest Tribunal). Era doncs la mateixa demanda la que deia el que havia de fer per poder obtenir una possible sentència favorable de la seva petició. No ho ha fet, i cal per consegüent desestimar aquella petició.

VI.- El punt 4 la demanda sol·licitava que es condemnés la demandada *"a pagar una indemnització calculada segons el preu que es podria obtenir d'arrendament del local actualment, ... des del dia de l'extinció o de la resolució per la durada que continuï ocupant"*.

La Sentència apel·lada ha donat resposta a aquesta petició tot fent aplicació (sense explicitar-ho) del punt 9 de l'art. 27 de la vigent llei d'arrendaments de finques urbanes el qual disposa que si no s'ha pactat expressament un règim diferent, l'arrendatari ha de continuar pagant les rendes a títol d'indemnització per l'ocupació indeguda; que és el mateix que disposava l'últim apartat del també art. 27 de la llei d'arrendaments de 1993; i això és el que aquesta Sala va aplicar en la Sentència de 22 de desembre de 1999 (que la recurrent precisament invoca), en la de 3 de març de 2000, i en altres; i el mateix cal fer en aquest cas en què no s'al·lega ni prova que s'hagués pactat règim diferent al que determina aquella disposició.

S'escau per tant rebutjar també aquest segon punt del recurs de l'arrendadora.

VII.- L'estimació sols parcial de la demanda en formular pretensions desestimables i desestimades justifica que l'Hble. Batlle hagi fet aplicació de l'excepció de la Novel·la 82, capítol 10 en matèria de costes de la primera instància; cal desestimar també per tant l'últim motiu del recurs, el rebuig del qual determina la imposició de les costes de la seva apel·lació a aquesta recurrent.

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

DESESTIMAR aquests dos recursos d'apel·lació;
CONFIRMAR la sentència apel·lada i imposar les costes que
han provocat al recurrent respectiu.

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.-