

## SENTÈNCIA de 23 d'octubre de 2003

**Arrendament de local de negoci: objecte.- Contracte de mandat: característiques.- Contracte d'explotació: concepte i característiques.- Contractes atípics.- Autonomia privada.- Resolució unilateral dels contractes: supòsits de procedència.- Fiança en el contracte d'arrendament: finalitats i restitució.- Bona fe contractual.- Danys i perjudicis: determinació del seu import**

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.- La representació processal de la mercantil MUNTANYES I LLEURE, S.A. va formular demanda de judici ordinari, de data 27-4-2001, contra el Sr. Philippe J. en reclamació de quantitat. El Sr. Philippe J. va presentar escrit, en data 18-5-2001, en virtut de la qual s'oposava a la demanda i interposava demanda reconvençional contra la part agent.

II. Proposades les proves i practicades les que foren admeses, el Tribunal de Batlles va dictar sentència, de data 21-3-2003, en virtut de la qual disposava "DECIDEIX Que donant lloc parcialment a la demanda formulada pel procurador Sr. Joan A.V., actuant en nom i representació de la societat mercantil andorrana Muntanyes i Lleure, S.A., contra el Sr. Philippe J., i també parcialment a la demanda reconvençional, promoguda per la representació d'aquest darrer contra la primera, ha de condemnar i condemna el Sr. Philippe J. al pagament de TRENTA TRES MIL NOU-CENTS TRENTA SIS EUROS AMB TRENTA CINC CÈNTIMS (33.936,35.- Euros) augmentats pels interessos legals meritats a comptar de la data de fermesa de la present resolució. I sense establir especial condemna en costes processals"

III.- La part defenent i a la vegada agent reconvençional va formular recurs d'apel·lació contra la sentència d'instància i, en data 27-6-2003 va presentar el seu escrit de conclusions on argumentava les raons que, al

seu criteri, justificaven la revocació de la sentència. La part apel·lada, en data 21-7-2003, va contestar a les conclusions i va sol·licitar la confirmació de la sentència dictada a la instància i la imposició a l'apel·lant de les costes processals.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY.

## FONAMENTS DE DRET

I.- La part demandada, a la vegada actora reconvençional, impugna els considerants núms. II a VIII i XI, tota vegada que considera que les relacions existents entre les parts no es poden considerar encabides en el tipus contractual de l'arrendament de local comercial, sinó que es tracta de contractes de mandat i amb un clar caràcter intuitu personae. Afegeix que els apartaments arrendats als Srs. T.H. i T.O. no s'adeqüen a l'objecte del contracte i esdevén anul·lables, sense que la demostració de conèixer la seva existència i la petició de demanar les fiances pugui impedir la seva impugnació. Així mateix, combat l'existència del dany derivada de la resolució a l'edifici Pollux, la fixació de la indemnització dels danys i perjudicis i la no concessió de les fiances constituïdes pels Srs. T.H. i T.O.

La resolució d'aquest recurs d'apel·lació exigeix per adequar-se al principi de congruència i oferir així una resposta complerta a les al·legacions de les parts, amb el degut fonament en l'ordenament jurídic (art. 86 CA), partir dels següents fets acreditats. Resta provat que el Sr. Philippe J. i la mercantil MUNTANYES I LLEURE, S.A. van perfeccionar, en data 2-4-1997, tres documents relatius als apartaments 619 de l'Edifici Lake Plàcid i 216 i 512 de l'edifici Frontera Blanca del Pas de la Casa, essent el seu objecte l'explotació turística dels apartaments, fixant-se un preu a abonar per la temporada 1997/1998, amb revisió segon IPC, i establint-se un termini de durada de cinc anys. Així mateix, esdevé un fet no controvertit que les parts van perfeccionar un contracte verbal d'explotació dels apartaments 267 de l'edifici Florida Blanca, i 110, 208, 209, 212, 309, 310, 313 i 411 de l'edifici Pollux del Pas de la Casa amb efectes des del dia 1-1-1999. I també es un fet provat que, en data 6-3-2000, el Sr. Philippe J. va dirigir a l'actora un fax, de data 6-3-2000, en el qual es comunicava la decisió unilateral de resoldre els acords relatius als apartaments des del dia 1-4-2000.

II.- Si es parteix d'aquestes dades fàctiques es poden examinar les al·legacions del recurrent. I, en aquest

sentit, encerta el recurrent quan assenyala que la relació que vincula a les parts no es pot conceptuar com una relació locativa o d'arrendament. En efecte, la sentència considera que ens troben davant d'un arrendament de locals per a negoci (III considerant), però aquest argument no es pot compartir perquè l'arrendament de local, segons l'article 6 de la Llei d'arrendament de finques urbanes, té per objecte una edificació que es caracteritza pel fet que el seu destí principal és portar a terme una activitat d'indústria, comerç, professional, d'ensenyament o altra equiparable. I en el cas que ens ocupa es produeix una cessió de diferents apartaments per un lapse de temps, però no es cedeix la possessió dels mateixos per a ésser ocupats per l'altra part contractant, sinó per a explotar els mateixos i obtenint uns rendiments que es deriven del seu arrendament a tercers per la temporada turística. Per consegüent, no es pot convenir amb la sentència d'instància que la qualificació sigui d'arrendament de local de negoci, atès que els mateixos no es cedeixen per a desenvolupar en ells una activitat professional o empresarial, sinó que ens troben front a una altra modalitat contractual. I, acollit aquest extrem del recurs d'apel·lació esdevé convenient pronunciar-se sobre la natura i qualificació dels contractes que vinculen a les parts. Així, la part recurrent considera que es tracta d'un mandat i que com a tal pot ésser revocat abans de l'arribada del seu termini i que es van concedir d'acord amb caràcter intuitu personae propi del mandat.

Si s'analitzen els contractes perfeccionats entre les parts no es pot concloure que es tracti d'un contracte de mandat, atès que aquest tipus contractual es caracteritza per ésser essencialment gratuït, pel fet que el seu objecte el constitueix una activitat jurídica a desplegar pel mandatari i perquè reposa sobre una relació de confiança que vincula a les parts i que fa les vicissituds personals d'ambdues parts contractants repercutixin en la pervivència de la relació contractual. I en el present cas, s'ha de concloure que no existeix una relació de confiança o intuitu personae entre la part que cedeix l'ús d'uns apartaments per què siguin objecte d'explotació turística, atès que es tracta d'una empresa que es dedica habitualment a aquest tipus de gir negocial, a la vegada que, precisament, aquesta habitualitat en el desenvolupament d'aquesta activitat, justifica que la causa que anima el contracte sigui onerosa i es pacti la percepció d'un preu per la contraprestació de la cessió dels apartaments per a explotar, assumint l'empresa cessionària el risc de l'explotació dels mateixos. I, en aquest sentit, cal fer notar que en els contractes, anomenats d'explotació, s'admet la possibilitat de cedir a terceres persones els drets dimanants de l'esmentat

contracte, la qual cosa s'adiu malament amb un pretès caire intuitu personae que inspire la relació contractual. Per tant, els contractes celebrats entre les parts, tant els escrits com els verbals, es justifiquen en l'autonomia de la voluntat, que permet a les parts pactar aquelles clàusules que no contravinguin les lleis imperatives, la moral o l'ordre públic. I, des d'aquesta òptica, el contracte que persegueix la cessió d'uns apartaments per un període de temps i a canvi d'un preu, per tal que el cessionari pugui llogar-los durant la temporada turística s'ha de configurar com un contracte oneros, consensual i atípic, on s'empren solucions pròpies de diversos tipus contractuals, de tal forma que, a canvi de la percepció d'un preu cert pel cedent, el cessionari assumeix el risc de l'explotació dels mateixos durant la temporada turística i amb una durada determinada.

D'acord amb les precisions anteriors que porten a que no es pugui qualificar els contractes celebrats entre les parts d'arrendament ni de mandat, pel que ja s'ha exposat, s'ha de dir que pel que fa referència als contractes, documentats per escrit, la seva durada és de cinc anys i no existeix el pretès caire intuitu personae, propi del mandat, que permeti resoldre unilateralment el vincle contractual.

III.- Aleshores, pel que es refereix als apartaments objecte dels contractes documentats per escrit, s'ha de concloure amb la part actora que la resolució contractual instada pel Sr. Philippe J. en data 6-3-2000 i amb efectes del dia 1-4-2000 no troba a les actuacions una justificació derivada de l'incompliment greu d'obligacions essencials per l'altra part contractant, per la qual cosa s'ha de confirmar la tesi, establerta per la sentència d'instància, que la resolució no fou justificada i que la part agent havia de gaudir fins el dia 2-4-2002 per a desenvolupar, sota el seu risc, l'explotació dels apartaments. I en aquest context no pot triomfar l'argument del recurrent que els apartaments 267 de l'edifici Frontera Blanca i 619 de l'edifici Lake Plàcid es van cedir pel Sr. Philippe J. com habitatge familiar. I no pot prosperar pel fet que si bé el destí es configura exclusivament com a ús turístic, no ho és menys que en el propi contracte es preveu que si l'explotadora vol donar un altre destí haurà d'obtenir el consentiment previ i escrit de l'arrendadora. En aquest cas, no es va obtenir el consentiment previ, però de les actuacions s'extreu la conclusió que el Sr. Philippe J. coneixia l'existència dels esmentats lloguers dels pisos com a habitatge familiar, com s'extreu del fet que tant en el fax de 6-3-2000, com en la demanda reconvençional es sol·licita la devolució de les fiances atorgades i s'identifiquen el nom dels arrendataris, i això suposa que

el canvi de destí s'ha d'entendre ratificat a posteriori, i que per tant procedeix en aquest extrem mantenir també la sentència d'instància, atès que la ratificació del canvi de destí suposa la inviabilitat de l'incompliment consistent en la denuncia del lloguer no com a ús turístic, sinó amb la finalitat d'habitatge principal.

IV.- En relació als apartaments objectes dels contractes documentats per escrit resten dues qüestions per examinar: una, la referent a la cessió a Confort Receptiu de l'explotació de l'edifici Pollux i dues, la que afecta a la errònia interpretació que s'atribueix ala sentència d'instància respecte del document núm. 1 adjuntat amb la demanda.

Quant a la primera, no es pot sustentar la prohibició de sotsarrendar en el present cas, atès que ja hem catalogat els contractes que vinculen a les parts com quelcom divers de l'arrendament, a la vegada que tampoc el caire intuitu personae, propi del mandat, pot justificar aquesta conclusió. En efecte, de l'examen dels documents que contenen els contractes d'explotació es pot llegir que la part explotadora por explotar lliurement l'objecte del present contracte i que pot cedir els drets que dimanen del present contracte a tercers. Aleshores, el propi programa prestacional establert per les parts, faculta a la part agent a cedir els seus drets i facultats en el marc de l'explotació turística, i per tant, admès per les parts que els contractes verbals tenien el mateix objecte que els escrits, encara que es discrepi quant a la durada, i establerts els mateixos entre les mateixes parts litigants, s'ha de concloure que, no trobant-nos davant d'un mandat ni d'un arrendament, s'ha de concloure a favor de la possibilitat de reconèixer a la part cessionària la disposició de les seves facultats i drets, sempre que no contravingui l'essència del contracte i de la seva finalitat. Com que això no s'ha provat que hagi succeït, s'ha de considerar que tant pels apartaments objecte de contractes verbals com documentats era possible la cessió de les facultats i drets, i s'escau, per consegüent, rebutjar aquest motiu de recurs.

I, respecte a la segona qüestió, no es pot tampoc admetre l'errònia interpretació que s'imputa a la sentència d'instància. Si s'analitza el document que es troba al foli 52 en connexió amb el que s'ubica al foli 182 es pot concloure que els apartaments 216 i 512 foren objecte de cessió al tour operador Neilson durant la temporada de l'any 2000, sense que es pugui considerar errònia la interpretació de fixar el preu per temporada i apartament de 41.200 FF, tota vegada que aquesta solució és la que s'extreu de la lectura global i comparativa amb l'altre opció conferida al tour operador i de la pròpia

racionalitat de les despeses d'explotació, així com de la necessària correlació entre les prestacions recíproques de les parts, pròpies dels contractes onerosos. S'escau, aleshores, refusar també aquest extrem del recurs d'apel·lació.

V.- I resta per analitzar les al·legacions de la part apel·lant, relatives a l'existència de dany per la resolució dels contractes de l'edifici Pollux, la impugnació referent als contractes verbals i a la indemnització concedida i, en darrer lloc, l'anàlisi de la viabilitat o no de la reclamació de les fiances lliurades pels arrendataris d'habitatge a la part agent.

Respecte dels danys i perjudicis que es reclamen per l'agent derivat de l'edifici Pollux, la recurrent entén que no pot existir cap perjudici, tota vegada que no es tractava d'un sotsarrendament, sinó de la cessió de la gestió i que, al tractar-se d'un contracte de mandat caracteritzat pel caire intuitu personae, la cessió no era possible i correspon a l'actora assumir la seva actuació inadequada. Aquest raonament no pot prosperar. Ja s'ha posat de manifest al llarg de la present resolució que no ens trobem ni davant d'un arrendament, per la qual cosa no s'escau argumentar sobre la viabilitat o no d'un sotsarrendament, ni front a un contracte de mandat, atès que ja hem vist que les seves notes pròpies i connaturals al mateix, com el caire gratuït i la relació de confiança o intuitu personae, no hi són presents; ço que es reafirma clarament si s'analitzen els pactes que admeten la cessió de facultats en els contractes documentats per escrits entre les mateixes parts i amb el mateix destí, a la vegada que no actuant aquesta nota de confiança o intuitu personae, la norma general en matèria de dret obligacional consisteix en la possibilitat de les parts de disposar de les facultats i drets que tenen atribuïts, excepció feta del caire personalíssim dels mateixos o del fet que la relació s'hagi convingut en atenció a les relacions de confiança que vinculen a les parts i que incideixen en les vicissituds de la relació obligatòria. Com que s'ha raonat que això no s'esdevé en el present cas, correspon refusar també aquest motiu d'apel·lació i examinar-ne els següents.

Pel que fa referència a la indemnització concedida, convé modificar les conclusions obtingudes per la sentència d'instància en atenció a la necessària diferenciació que s'ha de fer quant a la durada dels contractes d'explotació. Des d'aquesta línia d'idees, s'ha d'assenyalar que la durada en els contractes documentats per escrit es fixa en cinc anys, sense que aquest termini s'hagi establert en benefici d'una de les dues parts, sinó d'ambdós, per la qual cosa el mateix ha de ser respectat. Això motiva, com s'ha vist, que respecte dels contractes

que tenen per objecte els apartaments 619 de l'edifici Lake Plàcid i 216 i 512 de l'edifici Florida Blanca s'han de mantenir les indemnitzacions fixades. Així s'escau la confirmació de 80.800 FF pels apartaments 216 i 512, així com la de 5853 FF per l'apartament 619, i la raó es troba en el fet que la concessió de l'explotació turística dels esmentats béns immobles es va concedir pel termini de cinc anys, per la qual cosa la resolució injustificada amb anterioritat a l'arribada del termini pactat justifica, atesa la prova del dany que es genera a la part agent, la condemna a la reparació del dany emergent i del lucre cessant produït.

En canvi, les conclusions han de ser necessàriament diverses pel que fa als contractes verbals. En aquests, malgrat que les parts admeten que l'objecte i el destí era el mateix, no es pot sustentar que la durada de la concessió de l'explotació pugui xifrar-se en cinc anys. I no es pot fixar en cinc anys perquè no solament no existeix cap pacte en l'esmentat sentit, i no pot emprar-se l'argument previst a la norma reguladora dels arrendaments de finques urbanes, ja que s'ha observat que no ens trobem front a una relació arrendatícia, sinó que de la prova existent a les actuacions el testimoni Sr. C., qui fou President de la mercantil agent assevera que no es van fixar dates. I, aleshores, s'ha de convenir amb l'apel·lant que la manca de la prova d'aquest extrem ha de perjudicar a la part qui l'addueix, que no és altra que l'agent i ara apel·lada, d'acord amb la distribució de les regles de l'onus probandi.

Establerta l'anterior conclusió, resulta que els contractes verbals es van pactar el mes d'abril de 1997 i que el destí era el mateix que pels contractes escrits; és a dir, l'explotació turística dels apartaments del Sr. Philippe J. a canvi d'un preu. Com és obvi, en aquests contractes la part cessionària ha de gaudir del termini relatiu a la temporada turística per a poder portar a terme les seves facultats i així donar compliment a les seves obligacions. I des d'aquesta òptica, s'ha de considerar que calia resoldre els contractes verbals amb el preavís necessari per evitar la producció de dany i perjudicis a la societat cessionària, a més que així ho estableix el principi de bona fe, que integra les obligacions contractuals de les parts. I, per tant, la comunicació per fax, el 6-3-2000, de resoldre amb efectes d'1-4-2000, quant era en aquesta data on s'havien perfeccionat els contractes (1-4-1997) i de cares a la futura temporada turística, exigia preavisar amb el temps suficient a la part cessionària, havent-se de considerar intempestiu l'avís amb un antelació poc superior als 20 dies abans del nou inici del termini 2000/2001. I, en atenció a aquestes dades, s'ha de considerar que es podria resoldre els

contractes verbals per la part agent, atesa la no fixació d'una durada mínima, però segons els dictats de la bona fe, el que exigia que si els contractes s'havien establert el mes d'abril de 1997, no era adequat avisar el març per resoldre amb efectes del mes d'abril del mateix any, sinó que calia conferir a la part contractant la possibilitat de gestionar l'objecte del seu contracte i tenir present que per la propera temporada ja no es gaudiria dels esmentats apartaments en règim d'explotació, per la qual cosa s'ha d'entendre que el preavís s'hauria d'haver realitzat amb efectes de la propera anualitat i temporada; és a dir, la que s'iniciava amb efectes 1-4-2001. I és en atenció a aquestes precisions que s'ha de fixar la indemnització per l'apartament núm. 267 de l'edifici Frontera Blanca fins el període comprès entre l'abril de 2000 i l'abril de 2001, el que origina la suma de 3.965 FF. Respecte dels demés apartaments de l'edifici Pollux, s'ha de dir que essent el rendiment que s'obtenia la diferència entre el guany brut i el cost i les despeses, s'obté una quantitat de 40.649 FF, que és la quantitat que s'ha de fixar, tota vegada que la mateixa és el guany anual que es podia obtenir pels esmentats apartaments i corregir en aquest sentit la resolució d'instància. Per tant, la indemnització total a càrrec de la defenent es fixa en 80.800 FF pels apartaments 512 i 216 de l'edifici Frontera Blanca, 3965 i 5853 FF pels apartaments 267 de l'esmentat edifici i 619 de l'edifici Lake Plàcid i 40.400 FF pels apartaments de l'edifici Pollux, el que dóna un total de 131.267 FF. A aquesta quantitat s'han d'afegir la suma de 6.032,25 FF, derivada de les partides relatives a les assegurances, el que dóna la suma de 137.299, 25 FF.

I, en darrer lloc, no pot ésser acollida la pretensió de la part recurrent relativa a la fiança, per quant la fiança constitueix un lliurament de l'arrendatari, contemplat a l'article 15 de la Llei d'arrendament de finques urbanes, a la part arrendadora, per a respondre dels dany que pugui ocasionar en l'immoble llogat i per a respondre de l'incompliment de les seves obligacions. I en aquest sentit, la condició de part arrendadora l'ostenta la societat cessionària i no la part recurrent, a més que les obligacions de l'arrendatari ho són front a la mercantil agent, per la qual cosa la garantia es lliura a l'arrendadora per tal que l'arrendatari respongui de les seves obligacions contractuals i com ja s'ha exposat la relació arrendatícia es va establir entre el Srs. T.H. i T.O. i la mercantil agent, sense que el Sr. Philippe J., tercer en la relació establerta, pugui sol·licitar el reemborsament d'una garantia atribuïda a la part agent per a respondre del compliment de les obligacions d'un contracte signat amb aquesta.

VI.- L'èxit parcial del recurs d'apel·lació es tradueix, segons el que preveu la Novel·la 82,10, en la no imposició de les costes processals d'aquesta 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

ESTIMEM en part el recurs d'apel·lació formulat per la representació processal del Sr. Philippe J. contra la sentència, de data 21-3-2003, dictada per l'Honorable Tribunal de Batlles, Secció civil, i revoquem la seva part dispositiva en el sentit de fixar la suma a abonar pel Sr. Philippe J. a la mercantil actora en la quantitat de 101.883, 25 FF (137.299,25 FF - 35.416 FF) osia 15.532,00 €, amb més els interessos legals meritats des de la data de fermesa de la resolució d'instància. No s'escau imposar les costes processals de la primera ni de segona instància.

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.-