

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 16 de novembre 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.- En data 12 d'octubre del 2004 la representació processal del Sr. E.T.P. i la Sra. D.T.A. va formular demanda de resolució de contracte d'arrendament i reclamació d'indemnització per danys i perjudicis contra la Sra. P.F.R., en la seva qualitat d'arrendadora de l'hotel anomenat "Gran Hotel F." situat a l'Avda. del Ravell de La Massana, argumentant els greus problemes que patia l'immoble a l'estructura de l'edifici, respecte de les mesures de seguretat contra incendis i pel que fa a la instal·lació del gas, que no havien estat reparats per la seva propietària. Sol·licitava igualment la mesura cautelar de clausura temporal de l'hotel, ja que no es podia garantir la seguretat dels clients i que se li indemnitzessin els perjudicis que patiria si s'acordava aquesta mesura durant els tres mesos que quedaven de vigència del contracte, que fixava en 38.178,38 euros, petició de tancament que va ser denegada per Aute de 2 de desembre del 2004.

II.- El dia 26 d'octubre del 2004 la representació processal de la Sra. P.F.R. va formular demanda contra els consorts E.T.P. i D.T.A. acceptant la resolució del contracte a partir de l'u d'octubre del 2004, però manifestant que aquesta no havia estat efectiva i per tant que l'ocupació de l'hotel era indeguda i sol·licitant que es condemnés als demandats al pagament de 3.900,75 euros corresponents al rebut retornat del mes d'octubre d'aquell any, al de la suma mensual de 3.900

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

euros per ocupació indeguda de l'hotel arrendat a partir del dia 1 de novembre d'aquell any i fins el retorn de la possessió de l'immoble, a desallotjar-lo, deixant-lo a la lliure disposició de la Sra. P.F.R. en perfecte estat de ús i conservació, a donar de baixa administrativa el negoci explotat a l'immoble, a indemnitzar a la demandant amb la suma de 30,5 euros diaris d'acord amb la clàusula penal recollida a l'article 10è del contracte d'arrendament, a comptar des de l'u d'octubre d'aquell any fins el retorn de la possessió i a indemnitzar-la igualment amb la suma que s'acredités pels danys que poguessin sorgir com a conseqüència de romandre tancat l'establiment.

III.- En data 10 de novembre del 2004 la representació de la Sra. P.F.R. va presentar un escrit en el què manifestava que el dia 26 d'octubre del mateix any havia instat el desnonament dels Srs. E.T.P. i D.T.A., raó per la què demanava l'acumulació de es causes números B-2122-4/2004 i B-2266-2/2004, acumulació que va ser acordada per l'Aute de l'Hble. Batlle de 13 de gener del 2005.

IV.- La representació de la Sra. P.F.R. va contestar a la demanda el dia 10 de febrer del 2005, aplanant-se parcialment a la mateixa, ja que acceptava la resolució del contracte des del dia de presentació de la demanda de l'adversa, però sol·licitant que es desestimés la petició d'indemnització que aquesta formulava, ja que no s'havia donat lloc a la mesura cautelar de tancament que havia sol·licitat, i que se la condemnés a satisfer les quantitats assenyalades en la demanda presentada per ella i que s'havia acumulat al procediment, ja que els desperfectes que segons l'adversa presentava l'hotel no eren atribuïbles a la propietat, en tot cas la seva reparació l'havien de portar a terme els arrendataris i a més a més, no eren certs. Demanava igualment es condemnés a l'agent a retornar la possessió de l'immoble, indemnitzant a la Sra. P.F.R. pels desperfectes que els demandants haguessin pogut causar al mateix.

V.- La representació del Sr. E.T.P. i la Sra. D.T.A. va contestar a la demanda presentada per la Sra. P.F.R. en data 10 de febrer del 2005, argumentant que ells no devien cap lloguer de l'hotel, ja que ells van rescindir el contracte el 6 d'octubre del 2004 per l'incompliment per part de l'arrendadora de les seves obligacions

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

contractuals, ja que aquesta no va fer les oportunes reparacions a l'hotel per tal d'assegurar el seu bon funcionament com li corresponia, que el Govern havia clausurat la instal·lació del gas el 18 d'octubre del 2004, raó per la qual no havien pogut seguir explotant el negoci hotelier i que havien retornat la possessió de l'immoble dipositant les claus del mateix a la Batllia en data 18 d'octubre del 2004. Per aquestes raons, demanava es desestimessin les peticions de l'adversa.

VI.- L'Hble. Batlle va dictar Sentència el dia 6 de juliol del 2006 donant lloc a la resolució del contracte d'arrendament de l'u de gener de 1994 i de l'addenda de 31 de maig del 2003 des de la data d'interposició de la demanda, condemnant als Srs. E.T.P. i D.T.A. a pagar a la Sra. P.F.R. l'import de 3.900,75 euros més l'equivalent a 3.900 euros mensuals des de l'1 de novembre del 2004 fins el 28 de juny del 2005 en concepte d'ocupació indeguda, desestimant tots els demés pediments i sense fer especial condemna en costes.

VII.- El 24 de juliol del 2006 la representació processal de la Sra. P.F.R. va presentar recurs d'apel·lació contra la Sentència d'instància i, pels arguments continguts en les seves conclusions, va demanar la seva revocació parcial en el sentit de condemnar als consorts E.T.P. i D.T.A. a satisfer la multa d'un import de 30,05 euros diaris per ocupació indeguda prevista contractualment, així com a fer efectiva una compensació pels danys patits per l'immoble, més les costes judicials. Sol·licitava igualment que en cas que els citats senyors formulessin recurs es verificués que haguessin consignat la suma de 35.100,75 euros corresponent a es rendes des del mes d'octubre del 2004 al juny del 2005 d'acord amb el que disposava l'apartat dotzè de la segona disposició addicional de la Llei d'Arrendament de Finques Urbanes.

VIII.- En data 5 de setembre del 2006 la representació processal dels Srs. E.T.P. i D.T.A., van presentar igualment recurs d'apel·lació contra l'esmentada Sentència i, pels arguments continguts en les seves conclusions, van sol·licitar que es declarés que la resolució del contracte d'arrendament era deguda als incompliments de l'arrendadora, que es condemnés a la Sra. P.F.R. al pagament de la suma de 28.986,75 euros en concepte d'indemnització per la pèrdua de beneficis de

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

l'explotació de l'hotel els mesos de octubre, novembre i desembre del 2004, imposant-li a més les costes judicials. Manifestaven igualment que no podien dipositar l'import de les rendes degudes atesa la seva manca de recursos econòmics.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI.

FONAMENTS DE DRET

I.- Pel que fa al recurs d'apel·lació formulat per la representació dels Srs. E.T.P. i D.T.A., cal tenir en compte que tant la representació dels citats senyors com la de la Sra. P.F.R. formulen la seva demanda acollint-se al procediment assenyalat a la disposició addicional segona de la Llei d'Arrendaments Urbans, tal com era preceptiu. D'altra banda, la Sentència de l'Hble. Batlle de 6 de juliol del 2006 condemnava als recurrents al pagament de la suma de 3.900,75 euros, import de la renda del mes d'octubre del 2004, que els arrendataris no havien fet efectiva, més la quantitat de 3.900 euros/mes des de l'u de novembre del 2004 fins el 28 de juny del 2005 per ocupació indeguda. S'ha de considerar igualment que la disposició addicional segona apartats vuitè i dotzè de la llei d'Arrendament de Finques Urbanes de 30 de juny del 1999 preveu que el recurs contra la Sentència d'instància s'ha d'interposar dins el termini de tretze dies a partir de la seva notificació, que en l'escrit d'apel·lació l'apel·lant ha de fonamentar motivadament la seva pretensió de revocació i que si no acredita estar al corrent del pagament de la renda o haver consignat judicialment el seu import no es pot admetre el recurs, encara que en aquest darrer cas el tribunal pot requerir a l'arrendatari per tal que compleixi aquesta obligació en el termini de vuit dies. Per últim, d'acord amb l'article 9 de la Llei de Taxes Judicials de data 22 de juny del 2000, els escrits de motivació de recurs queden subjectes a taxa judicial.

Degut al fet que el recurs presentat pels Srs. E.T.P. i D.T.A. no complia els requisits exigits per la Llei, per Providència de 25 de juliol del 2006 se'ls va requerir per tal que en el termini de vuit dies hàbils es procedís a esmenar els esmentats defectes, tal com preveu l'apartat dotze de la disposició addicional segona de la

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

Llei d'Arrendaments Urbans, encara que aquesta disposició sols ho permet respecte a la manca de dipòsit de les sumes degudes com a renda, fent-li avinent que si transcorregut dit termini no s'havien esmenat es consideraria desistida de l'escrit de recurs d'apel·lació de data 25 de juliol del 2006. En compliment d'aquest requeriment en data 5 de setembre del 2006 la representació dels Srs. E.T.P. i D.T.A. va presentar escrit de conclusions, formalitzant el seu recurs amb les corresponents taxes judicials, però manifestant que degut a la seva situació econòmica no podien dipositar l'import de les rendes degudes.

Atesa la manca de compliment del requisit de formalitzar el recurs amb el pagament de les taxes corresponents dins de termini de tretze dies a partir de la notificació de la Sentència i del de consignació de les rendes degudes dins del termini concedit per la Providència de 25 de juliol del 2006, en virtut que disposa la disposició addicional segona apartats vuitè i dotzè de la Llei d'Arrendaments Urbans, cal considerar que els recurrents han desistit voluntàriament del seu recurs contra la Sentència de data 6 de juliol del 2006, ja que ni l'escrit de conclusions s'ha presentat dins de termini, no sent possible la concessió d'una pròrroga per tal d'esmenar aquest defecte, ni la manca de recursos és excusa pel compliment de l'obligació de consignar les rendes degudes dins aquell que li concedia la Providència de l'Hble. Batlle, ni d'altra banda s'ha acreditat suficientment la precarietat econòmica dels recurrents, ja que ni s'ha demanat la declaració de pobresa, ni la presentació d'un extracte de compte del qual és titular el Sr. E.T.P. en el què apareix un saldo deutor de 108,99 euros acredita que no existeixin altres comptes o béns a nom del citat senyor o de la seva esposa.

II.- La inadmissió del recurs per preclusió dels terminis processals comporta la imposició de les costes del mateix a la part recurrent.

III.- Com a primer greuge argumenta la representació processal de la Sra. P.F.R. que la Sentència d'instància no ha tingut en compte la seva petició de que es condemnés a l'adversa al pagament de 30,05 euros per cada dia d'ocupació indeguda de l'hotel propietat de la recurrent una vegada resolt el contracte d'arrendament que vinculava a les parts. No obstant, de l'examen del

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

pacte desè del contracte d'arrendament signat entre les parts el dia 1 de gener del 1994 es dedueix que la clàusula penal sols es podia exigir en el supòsit que l'arrendadora es veiés obligada a acudir als Tribunals per tal d'obtenir la rescissió del contracte, i en el cas present ha estat l'arrendatària la que ha reclamat en primer lloc la citada resolució, aplanant-se l'arrendadora a la mateixa. Per aquesta raó, interpretant literalment la clàusula en qüestió, no es pot aplicar la penalització pactada en el present cas, encara que, finalment, no es retornés efectivament la possessió de l'immoble una vegada demanada la resolució del contracte.

En tot cas, fins i tot en el supòsit que s'interpretés la clàusula amb un criteri finalista, entenent que es tractava d'evitar que l'arrendatari no retornés la possessió de manera immediata una vegada resolt el contracte, s'ha de tenir en compte que la recurrent sol·licitava en la seva demanda que se la indemnitzés amb la suma de 3.900 euros/mes des de l'u de novembre del 2004 fins el retorn efectiu de la possessió el 28 de juny del 2005 per ocupació indeguda de l'immoble arrendat i que s'apliqués la clàusula penal prevista al contracte per aquest mateix motiu i la Sentència recorreguda admet la primera petició i no la segona. Aquesta Sala considera correcta aquesta decisió, ja que entenem que, en no haver-se pactat el contrari, la propietària en el seu moment havia d'optar per una o altre possibilitat de ser compensada per la ocupació indeguda de l'hotel, perquè en principi la clàusula penal substitueix la indemnització per incompliment, de tal manera que mitjançant la mateixa es fixen *a priori* els perjudicis que generaria la manca de compliment de les obligacions assumides per les parts (Sentència d'aquesta Sala de 22 de juny del 1995). Per aquesta raó, entenem que no pot pretendre ara que se la indemnitzi en virtut de la clàusula penal, quan ja li ha estat compensat aquest perjudici en aplicació del que disposa l'article 27.9 de la Llei d'Arrendaments Urbans pel cas que no s'hagués pactat cap indemnització per aquest supòsit, cobrant dues vegades pel mateix concepte.

IV.- Reclama en segon lloc la recurrent que els que havien estat arrendataris de l'hotel han de ser condemnats al pagament dels desperfectes que va patir l'immoble una vegada tancat l'hotel i fins la data de 28

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

de juny del 2005, en què es va retornar la possessió del mateix a la seva propietària.

Per tal de donar resposta al seu requeriment cal posar de relleu que l'article 27.10 de la Llei d'Arrendaments Urbans disposa que l'arrendatari respon dels danys ocasionats a la finca arrendada, llevat que provi que s'han ocasionat sense culpa seva, ni de les persones que conviuen amb ell, de tal manera que es presumeix la seva culpabilitat. No obstant, aquesta presumpció de culpa deriva del fet que si l'arrendatari està ocupant l'immoble i aquest pateix uns danys cal en principi pensar que aquests han estat provocats per ell o per les persones que conviuen amb ell.

En el cas present entenem que aquesta presumpció no es pot aplicar, ja que els danys que presentava l'hotel quan es va retornar la possessió a la propietària de manera efectiva es van produir durant els mesos d'hivern quan, sent les temperatures molt baixes i havent plogut, l'aigua va entrar per les finestres obertes i les canonades es van gelar i durant aquells mesos els Srs. E.T.P. i D.T.A. no ocupaven ja la finca i aquesta es trobava tancada a partir de la segona meitat del mes d'octubre, com reconeix la recurrent en el seu escrit del foli 178, i com es dedueix del fet que ja no disposessin de gas des del 18 d'octubre per haver-se clausurat les instal·lacions administrativament. D'altra banda, s'ha acreditat que les claus de l'hotel estaven dipositades a la Batllia des del 18 d'octubre del mateix any, i encara que els arrendataris supeditaven l'entrega real de l'immoble a la propietària a que es portés a terme una inspecció ocular ells, en principi, tampoc en gaudien a partir d'aquell moment.

V.- És cert que, malgrat no ocupessin l'hotel, els arrendataris eren responsables de la seva conservació fins que lliuressin efectivament la possessió a la propietària, sempre que es provés que els danys s'havien produït per culpa seva. No obstant, els arrendataris mostren a partir del dia 18 d'octubre la seva voluntat de retornar la possessió encara que ho condicionen a que es portés a terme una inspecció ocular per l'Hble. Batlle (foli 109), petició que d'altra banda era raonable encara que potser no imprescindible. A més a més, a partir d'aquell moment no es retorna la possessió, malgrat es torna a reiterar l'oferiment sense condicions en data 21

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

de febrer del 2005 (foli 235) i el 10 de març del 2005 (foli 500), en ocasions per que l'Hble. Batlle entén que no és procedent la citada inspecció (Autes de 2 de desembre del 2004 i 10 de febrer del 2005) o fins i tot perquè la propietària o bé accepta, *sense cap reserva (sobre l'estat de l'immoble) l'entrega de la possessió de l'Hotel Font*, però sense admetre que es porti a terme la inspecció ocular, que manifesta ja es va desestimar en el tràmit de demanda (foli 129) o bé es nega a rebre-la condicionant també aquest retorn a que es fes una inspecció ocular (foli 497), inspecció que no es porta a terme fins el 28 de juny del 2005 (foli 555). Per totes aquestes raons entenem que en el cas present l'obligació de conservació de l'immoble que tenien els arrendataris no es pot exigir en la mateixa mesura, perquè el fet que no es retornés la possessió en demanar la resolució del contracte no és responsabilitat exclusivament seva.

A més a més, atès que no existeix una presumpció de culpa, entenem que per tal d'exigir una indemnització als arrendataris calia que s'acredités que ells eren els responsables dels danys que va patir l'hotel durant el temps que va estar desocupat i entenem que això no s'ha provat. Pel contrari, les dades que consten a les actuacions posen de relleu que podien ser altres persones les responsables de deixar algunes finestres de l'immoble obertes i les claus de pas de l'aigua també obertes. En relació a les finestres, l'acta de presència notarial de data 3 de febrer del 2005 es fa constar que hi ha algunes finestres de l'immoble obertes i que una d'elles és a la planta baixa, i al dictamen del perit Sr. Pubill es manifesta que no es pot determinar si les finestres han estat obertes des de l'exterior o des de l'interior i que la de la planta baixa presenta desperfectes en el seu sistema de tancament interior, de tal manera que qualsevol persona podia haver entrat a l'edifici i deixar les finestres obertes atès que la de la planta baixa tenia el sistema de tancament deteriorat. Pel que fa a la clau de pas oberta, l'arqueta en la que hi havia la fuita d'aigua donava servei a l'hotel Font i a l'obra del telecabina propietat del Comú ubicat a La Massana, com destaca l'informe de l'Hble., Consol Major d'aquesta Parròquia el 3 de febrer del 2005 (foli 196), raó per la que l'aigua no es podia deixar tancada sense privar a l'obra de subministrament i pel que sembla es podia obrir i tancar des de fora de l'immoble.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

VI.- D'altra banda, pel que fa als danys que va patir l'hotel considerem que tampoc han quedat suficientment acreditats, ni menys encara quina era la causa del deteriorament i el cost de reparació de cada un d'ells. En aquest sentit al dictamen elaborat pel Sr. Blasi el 27 de desembre del 2004 no es constaten danys de cap tipus (foli 282), a la inspecció ocular de data 28 de juny del 2005 sols es parla de l'existència de certes humitats degudes a les fuites d'aigua (foli 556), a les fotografies que acompanyen l'acta notarial de 3 de febrer del 2005 es pot veure que a l'hotel ha entrat aigua i fang però no es detecten danys importants (foli 440 i ss.). Pel que fa al dictamen del perit Sr. Pubill, aquest manifesta que és difícil determinar quina ha estat la causa dels desperfectes que constata, encara que afirma que és *ben segur* que *una bona part* del deteriorament pot haver estat ocasionat per les finestres obertes i la fuga d'aigua, sense que digui en quin grau concret i quan se li demana que fixi un cost estimatiu de reparació afirma que no es pot donar un valor exhaustiu sense realitzar el pertinent projecte, però que podria ser aproximadament de 360.000 euros, quantitat que sembla altíssima pels danys que s'han pogut acreditar i que en tot cas està mancada de tota concreció, sense que en cap cas s'hagi presentat un pressupost de reparació o una factura d'haver-la portat a terme que pogués mostrar imports concrets.

VII.- Com a últim motiu del recurs al·lega la recurrent que la demanda presentada per l'adversa ha estat totalment desestimada, excepte pel que fa a la petició de resolució del contracte que ella ja admetia, mentre que la seva demanda ha estat estimada parcialment i en virtut d'aquest recurs entén que serà estimada íntegrament, raó per la què considera que és procedent imposar les costes de la instància a l'adversa i aquesta petició no es pot estimar, ja que, malgrat sols s'ha estimat la petició de resolució del contracte formulada pels Srs. E.T.P. i D.T.A., no es pot dir que s'hagi desestimat totalment la seva demanda, mentre que la de la recurrent sols s'ha estimat parcialment.

Per totes aquestes raons entenem que és procedent confirmar la Sentència d'instància en tots els seus extrems, sense que sigui possible pronunciar-se sobre a qui correspon la responsabilitat per la resolució del contracte, com afirma la representació dels Srs. E.T.P. i

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

D.T.A., en quan ells han desistit del seu recurs i la recurrent no qüestiona la decisió de la Sentència d'instància que entén que va ser responsabilitat de l'arrendatària.

VIII.- En desestimar-se procedeix imposar les costes del mateix a la 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 M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra,

DECIDEIX

DESESTIMAR el recurs d'apel·lació interposat per la representació dels Srs. E.T.P. i D.T.A. contra la Sentència dictada en data sis de juliol del 2006 per l'Hble. Batlle, imposant les costes d'aquest recurs a la part recurrent.

DESESTIMAR igualment el recurs interposat contra la mateixa Sentència per la representació de la Sra. P.F.R., imposant igualment les costes del mateix a la recurrent.

CONFIRMAR íntegrament la citada Sentència.

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.-