

AUTE

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 19 d'abril del 2018.

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY, i els magistrats M.I. Sr. Vincent ANIÈRE i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- En data 12 de maig de 2016, la societat A SA va formular demanda en judici verbal civil, pel procediment previst a la Disposició addicional 2ª de la Llei d'arrendaments de finques urbanes, contra les societats B SA i C SA en la qual, prèvia al·legació dels fets i fonaments de dret que considerava escaients, sol·licitava es dictés Sentència amb els següents pronunciaments:

“ * Declarant formalment l'extinció en data 31 de desembre de 2015 del contracte d'arrendament de data 23 de setembre de 1982, modificat per contractes de 25 d'octubre de 1983 i de 3 de desembre de 1987, per esgotament del termini contractual.

* Condemnant solidàriament a B, SA i a C, SAU. a:

- Retornar sense dilació la possessió immediata dels llocs arrendats a A, SA. en correcte estat de conservació, sense perjudici del desgast propi derivat d'un ús normal dels mateixos, entenent-se aquesta obligació en el sentit que tant els edificis bastits en "La X de la Borda del A" com les seves instal·lacions han d'estar conformes amb la normativa actualment en vigor per a fer-los aptes per a la seva explotació comercial.

* Indemnitzar a A, SA. pels perjudicis soferts derivats de l'incompliment de les següents quantitats:

- 833.335.- € en concepte de la renda mensual no percebuda per A, SA. durant els mesos de gener a maig de 2016, ambdós inclosos, més 166.667.- € mensuals a comptar del proper mes de juny de 2016 i fins a la data d'efectiu lliurament de la possessió immediata dels llocs arrendats a la meva mandant.

- 500.000.- € en concepte d'indemnització preufetera a satisfer per part de A, SA. a P, SA corresponent als mesos de gener a maig de 2016, ambdós inclosos, més 100.000.- € mensuals a comptar del proper mes de juny de 2016 i fins a la data d'efectiu lliurament de la possessió immediata dels llocs arrendats a la meva mandant; o, subsidiàriament, fins a la data que P, SA, opti, en mèrits del previst en el contracte, de renunciar a la seva condició de part arrendatària.

- 10 % dels beneficis nets obtinguts per la part demandada a partir del dia 1 de gener de 2016 i fins a la data d'efectiu lliurament de la possessió immediata dels llocs arrendats a la meva mandant, derivats de l'explotació dels mateixos llocs. La quantificació d'aquesta partida haurà de realitzar-se en període d'execució de sentència.

- Els interessos legals que reportin les sumes indicades en els incisos precedents:

- Quant als 266.667.- € mensuals (166.667.- €/mes i 100.000.- €/mes), per mesos anticipats, és a dir, a comptar des del primer dia del mateix mes al què s'imputi cadascuna de les mensualitats.

- Quant al 10% dels beneficis nets, a comptar des del dia 1 de juliol de cada any, respecte de la suma corresponent a l'exercici de l'any natural precedent. La data aquesta figura en l'apartat 2.1.2.1 del pacte 2 del contracte de data 17 de setembre de 2015 amb P, SA.

* Condemnant solidàriament a la part demandada al pagament de les costes judicials derivades del present procediment, incloent els honoraris d'Advocat i Procurador d'aquesta part, per haver obligat a la propietat a acudir a la via judicial per a defensar els seus interessos."

II.- En l'Audiència de data 1 de juliol de 2016, la part defenent va comparèixer i va contestar a la demanda, oposant-se a la mateixa formulant sengles excepcions d'inadequació de procediment i de manca de legitimació activa i, prèvia al·legació dels fets i fonaments de dret que considerava escaients, sol·licitava es dictés Sentència amb els següents pronunciaments:

“DEMANO

Que vulgui rebre el present escrit, tenint per contestada la demanda instada per la societat “A, SA”; i atesos els fets i arguments exposats, declarar improcedents les reclamacions de l'adversa, desestimant aquesta demanda. Condemnant a la part demandant al pagament de les costes processals ocasionades a les meves mandants, inclosos els honoraris d'advocat, procuradora i perits.

ALTRESSI DIC: *Que es vulguin estimar les excepcions d'inadequació de procediment i de manca de legitimació activa formulades per aquesta part.”*

De forma complementària a la contesta i pel cas que no s'estimessin cap de les excepcions plantejades, la part defenent formulava alhora demanda reconvençional, i prèvia al·legació dels fets i fonaments de dret que considerava escaients, sol·licitava es dictés Sentència amb els següents pronunciaments:

“DEMANO

Que vulgui rebre el present escrit, tenint per formulada en temps i forma demanda reconvençional contra la societat “A, SA” en reclamació d'una indemnització per enriquiment injustificat; i en el seu dia, vulgui dictar Sentència de conformitat amb els següents pronunciaments:

- condemnant a la societat “A, SA” al pagament d'una indemnització a les societats “B, SA” i “C, SAU” (a determinar i quantificar en període probatori) equivalent al valor – constructiu i també comercial- de l'edificació que es troba bastida damunt de la finca anomenada “La X de la Borda del A”, per raó de l'enriquiment injustificat que la demandant obtindrà en esdevenir propietària de l'edificació construïda, per dret d'accessió, i poder-la arrendar immediatament a un tercer en perfectes condicions d'explotació comercial.

- declarant el dret de les societats “B, SA” i “C, SAU” de poder retenir la possessió de l'esmentada edificació fins i tant no hagi estat abonada, per part de la societat “A, SA”, la indemnització objecte de la present reconvençió.

- condemnant a la societat “A, SA” al pagament de les costes judicials ocasionades a aquesta part, inclosos els honoraris d'advocat, procuradora i perits.”

III.- En l'Audiència del 2 de setembre de 2016, fixada per tal de contestar les excepcions i la demanda reconvençional formulats, la part defenent reconvençional va contestar les mateixes, en el sentit d'oposar-s'hi i, prèvia al·legació dels fets i fonaments de dret que va considerar escaients, va sol·licitar que es dictés Sentència en el sentit que literalment s'exposa seguidament:

“...vulgui desestimar les excepcions, inadmetre a tràmit la demanda reconvençional; i subsidiàriament, desestimar-la i vulgui estimar totalment la demanda en els termes que ha estat plantejada.”

IV.- La Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 9 de gener del 2018 va decidir: Que no donant lloc a les excepcions plantejades per la part defenent i inadmetent totalment la demanda reconvençional per aquesta darrera plantejada, s'escau estimar majoritàriament la demanda interposada per A SA. contra B SA i C SAU. i dictar els següents pronunciaments:

Primer.- Declarar formalment l'extinció en data 31 de desembre de 2015 del contracte d'arrendament de data 23 de setembre de 1982, modificat per contractes de 25 d'octubre de 1983 i de 3 de desembre de 1987, per esgotament del termini contractual.

Segon.- Condemnar la part demandada a retornar sense dilació la possessió immediata dels llocs arrendats a A, SA. en correcte estat de conservació, sense perjudici del desgast propi derivat d'un ús normal dels mateixos, segons allò disposat al Fonament de dret Setè de la present decisió.

Tercer.- Condemnar la part demandada a pagar a A, SA. en concepte d'indemnització pactada per ocupació indeguda:

1) Per a l'any 2016, la suma total de 1.166.669 €, incrementada pels interessos legals comptadors a comptar de la fermesa de la present decisió i fins a total liquidació del deute;

2) A partir del mes de gener de 2017 i fins a la data d'efectiu lliurament de la possessió immediata dels llocs arrendats a part arrendadora, la suma mensual de 141.772,87 €, incrementada pels interessos legals a comptar des del primer dia del mateix mes al què s'imputi cadascuna de les mensualitats i fins a total liquidació del deute.

Quart.- Sufragar la totalitat de les costes del judici, incloses les derivades de la intervenció d'advocat i procurador de l'agent, que s'acreditaran en període d'execució de sentència.

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de les societats B SA i C SAU en data 29 de gener del 2018 i, d'acord amb els arguments que exposa, sol·licita amb caràcter principal la seva revocació, en el sentit de declarar la inadequació de la Llei especial d'Arrendaments de Finques Urbanes i del seu específic i sumari procediment al present cas, revocant la Sentència impugnada i desestimant la demanda, deixant imprejudicat el fons de la causa.

Subsidiàriament, sol·licita que es declari que A SA no va actuar degudament en les negociacions que s'havien d'efectuar durant els dos anys anteriors a la fi del contracte d'arrendament segons el pacte C) de l'Addenda contractual de data 3 de desembre del 1987, ni va executar degudament l'oferta que havia d'efectuar a B SA per tal que pogués exercir el seu dret de preferència, ja que l'oferta era inacceptable en termes de forma i de fons i totalment inassumible, inversemblant i irreal, raó per la qual sol·licitava la revocació de la Sentència impugnada, desestimant en tots els seus termes la demanda.

Encara més subsidiàriament, sol·licita que es condemni a A SA a indemnitzar a B SA i C SAU amb l'import corresponent al valor (constructiu i

comercial, incloent el fons de comerç i la propietat comercial) de l'edificació bastida a la finca "La X del A" arrendada per raó de l'enriquiment injust que obtindrà l'arrendadora en rebre la finca arrendada i l'edifici en ella bastit i poder-la arrendar a un tercer i declarant el dret de les societats recurrents a poder retenir la possessió de l'esmentada edificació i continuar amb l'explotació comercial al preu anual convingut contractualment fins que A SA no li hagi abonat l'import de la indemnització, revocant la Sentència recorreguda i desestimant íntegrament la demanda i en qualsevol dels tres supòsits imposant a la part apel·lada i reconvinguda la totalitat de les costes.

Mitjançant Altressís, demana igualment la consignació judicial de les rendes vençudes, la pràctica de prova en segona instància, la celebració del corresponent judici oral i denuncia la vulneració del dret a la jurisdicció en la seva vessant d'obtenir d'aquesta una decisió fonamentada en dret i a un procés degut i vulneració del dret a la defensa als efectes que preveu l'article 94 de la Llei Qualificada de modificació de la Llei Qualificada del Tribunal Constitucional.

VI.- Contra la mateixa resolució formula igualment recurs d'apel·lació la representació processal de la societat A SA en data 31 de gener del 2018 i en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, sol·licita la seva revocació parcial en el sentit de quantificar la indemnització per ocupació indeguda d'acord amb els criteris que exposa, eliminant la referència consistent en la presumpció de que els edificis i les instal·lacions bastits sobre la finca "La X" són aptes per la seva explotació comercial per haver estat sotmesos a inspeccions periòdiques per part de l'Administració pública, condemnant a l'adversa al pagament de les costes del procediment si aquesta s'oposava al present recurs.

VII.- En data 2 de febrer del 2018 la representació processal de les societats B SA i C SAU va presentar un escrit formulant qüestió de prejudicialitat penal amb petició de suspensió de la substanciació del present procediment civil, argumentant que, per escrit de data 28 de novembre del

2017, la seva mandant havia formulat davant de la jurisdicció penal la corresponent querella criminal contra els Srs. J.M.S., B.M.S. i R.M.S., que són respectivament President i Vicepresidenta de A SA, i contra el Sr. P.P.P., President i Apoderat de P SA per presumpte delictes major d'estafa, en grau de temptativa, tipificat i penat als articles 208 i 209 del Codi Penal (fraud processal), querella que va ser admesa a tràmit per Aute de data 22 de gener del 2018, en aquell moment en curs d'instrucció.

VIII.- La representació processal de la societat A SA s'hi va oposar i, per Providència de data 26 de febrer del 2018, l'Hble. Batlle va acordar elevar les actuacions al M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra.

Ha actuat com a magistrat ponent la M.I. Sra. Eulàlia Amat Llari

FONAMENTS DE DRET

I.- Mitjançant escrit presentat en data 2 de febrer del 2018, la representació processal de les societats "B SA" i "C SAU" sol·licitava la suspensió de la tramitació del procediment en curs a la Batllia per prejudicialitat penal, aportant la querella criminal per estafa en grau de temptativa que havien formulat contra els Srs. J.M.S., B.M.S. i R.M.S., respectivament President i Vicepresidenta de la societat "A SA", i contra el Sr. P.P.P., President i Apoderat de la societat "P SA".

En el citat escrit s'argumentava que era procedent suspendre la tramitació del procediment fins que es resolgués la citada querella, que fou admesa per l'Aute de data 22 de gener del 2018, ja que el dia 25 de setembre del 2015 el Sr. J.M.S. havia enviat una carta a l'administrador de "B SA" en la què li comunicava que, atès que el contracte signat entre les parts finalitzava el mes de desembre del 2015, el dia 17 de setembre del 2015 havia formalitzat un nou contracte d'arrendament amb la societat "P SA" i que, tenint en compte que les societats "B SA" i "C SAU" gaudien de

preferència front a tercers a l'hora de signar un nou contracte d'arrendament, els hi concedia un termini d'un mes per tal de manifestar si exercien, o no aquesta preferència.

La representació processal de les societats arrendatàries de l'immoble manifestava igualment que els seus mandants no van exercir la dita proposta atès que entenien que el contracte signat amb "P" es feia en unes condicions que superaven en molt les que podia assumir qualsevol arrendatari, raó per la qual el 12 de maig del 2016 la societat "A SA" va formular una demanda de desnonament contra les societats "B SA" i "C SAU" en haver-se exhaurit el termini contractual i no haver exercit la preferència a la què els arrendataris tenien dret.

II.- Per aquesta raó, les societats que sol·licitaven la suspensió del procediment per prejudicialitat penal entenien que el contracte que l'adversa afirmava haver signat amb "P" era simulat, i per tant nul, ja que pretenia induir-los a acceptar unes condicions contractuals que no podien ser assumides des del punt de vista econòmic ni per elles, ni per cap altre entitat, raó per la qual els signants del citat contracte havien incorregut en un delictes d'estafa en frau de temptativa i calia suspendre la tramitació del procediment fins que es resolgués el procediment penal i aquest motiu s'ha d'estimar.

En efecte, el present procediment s'ha de suspendre fins que es resolgui el procediment penal, ja que si el contracte celebrat entre "A SA" i "P SA" era nul per simulació no procedia estimar la demanda formulada per "A SA" per tal que se la indemnitzés pel *lucrum cessants i damnum emergents*, com fa la resolució d'instància, com a conseqüència del fet que "B SA" i "C SAU" no haguessin retornat a la propietat l'immoble que tenien arrendat a la data de finalització del contracte, impedit d'aquesta manera a l'agent el cobrament de les rendes que el nou arrendatari els hi hagués proporcionat i havent de respondre de les indemnitzacions fixades en el contracte celebrat amb aquest si no els hi lliuraven el centre comercial en les dates pactades,

sense perjudici de la possibilitat de que es fixés una indemnització per ocupació indeguda.

III.- Ateses les circumstàncies del cas, aquesta Sala entén procedent no fer especial pronunciament pel que fa a les costes d'aquesta alçada de conformitat amb la facultat que atorga als Tribunals el capítol X de la Novel·la 82.

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 la petició efectuada per la representació processal de les societats "B SA" i "C SAU" i suspendre la tramitació del procediment fins que es dicti la corresponent resolució en el marc de les Diligències Prèvies número 1000980/2017.

Així per aquesta nostra resolució, de la qual en serà tramés testimoni a l'Hble. Presidenta de la Batllia, per al seu coneixement i als efectes escaients, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-