

## **AUTE**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 24 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.- Per escrit de data 10 de febrer del 2.017, la representació processal del Sr. S.R. va formular demanda contra el Sr. T.A. demanant, substancialment, que en el seu dia es dictés sentència declarant la resolució del contracte de sotsarrendament atorgat entre les parts el dia 1 de desembre del 2.015, ordenant el desnonament immediat del Sr. T.A. i condemnant a aquest darrer al pagament de la suma de 7.000.-euros mensuals en concepte d'indemnització per ocupació indeguda des de l'1 d'octubre del 2.015 fins al retorn de la possessió al Sr. S.R. o, subsidiàriament, fins el moment que es fixés pericialment en el moment processal oportú, així com al pagament dels interessos legals corresponents

i de les costes processals ocasionades, inclosos honoraris d'advocat i de procurador.

II.- Havent estat fixada l'audiència del dia 9 de març del 2.017 a fi d'evacuar el tràmit de contesta a la demanda, la representació processal del Sr. T.A. va presentar un escrit el dia 3 de març anterior, formulant una qüestió prèvia de prejudicialitat civil. En base a la petició plantejada, va exposar que, paral·lelament al present procediment, s'estaven tramitant els autes civils seguits pel procediment previst a la Llei d'arrendaments de Finques Urbanes, de data 30 de juny de 1.999, en demanda de desnonament i reclamació de quantitat, sota el número 3000465/15 i instats per la societat A SL contra el seu mandant i el Sr. S.R. i en el marc del qual es sol·licitava la declaració de forma principal de la resolució del contracte d'arrendament de data 1 d'octubre del 1.986 subscrit entre la societat B SA, en tant que administradora del local comercial, i el Sr. S.R. Per aquesta raó, entenia que, segons la resolució que es dictés, l'agent no disposaria de legitimació per instar el present procés, raó per la qual sol·licitava la suspensió del present procediment per raó de prejudicialitat civil, fins que no recaigués resolució ferma en el marc dels autes del judici civil de número 3000465/15.

III.- Per Providència recaiguda en data 6 de març del 2.017, es va acordar suspendre la tramitació del present procediment fins a la resolució de la qüestió de prejudicialitat civil formulada, donant igualment trasllat de la mateixa a la part agent a fi que en el termini de vuit dies hàbils es pronunciés al respecte.

IV.- La representació processal del Sr. S.R. va presentar al seu torn un escrit el dia 22 de març del 2.017, mitjançant el quin es va oposar a la petició de suspensió de prejudicialitat civil interessada, sol·licitant que fos desestimada, condemnant a l'adversa al pagament de les costes processals generades per la mateixa.

V.- L'Aute dictat per l'Hble. Batlle en data 19 d'octubre del 2017 va decidir:

**“Primer.-** Donar lloc a la petició de suspensió del present procediment per raó de prejudicialitat civil formulada per la representació processal del Sr. T.A., mitjançant escrit de data 3 de març del 2.017, el quin restarà suspès fins la resolució de la causa civil de número 3000465/15.

**Segon.-** Fer avinent a sengles parts litigants que el present procediment serà reprès una volta que qualsevol d'elles informi de la finalització, per resolució ferma, dels autes del judici civil de número 3000465/15.

**Tercer.-** Reservar la decisió relativa a la imposició de les costes processals a la Sentència que posi fi al present procediment

**Quart.-** Notificar la present resolució judicial a les parts interessades.”

VI.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal del Sr. S.R. sol·licitant la seva revocació i que s'ordini la continuació del procediment o, subsidiàriament, que es desestimi l'excepció de prejudicialitat civil plantejada per l'adversa, amb imposició al Sr. T.A. de les costes generades tant en primera, com en segona instància.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- No és objecte de debat en les presents actuacions que en data 1 d'octubre del 1986 la societat “B SA” (B S.A.), en qualitat d'administradora de la Sra. M.E.G.C., va arrendar al Sr. S.R. el local comercial formant part de l'Edifici “X”, situat a l'Av. d'Encamp de la urbanització de S.P. del Pas de la Casa, designat com local número 1 i denominat “Restaurant Y” per un termini a comptar del dia 1 d'octubre del 1986 fins el 31 de desembre del 1991, que seria tàcitament i indefinidament renovable (foli 8). No es discuteix tampoc que el Sr. S.R. va sotsarrendar el citat restaurant als Srs. S.T. i T.A. en data 1 de desembre del 2010 per un termini de cinc anys, manifestant que havia obtingut prèviament la corresponent autorització per sotsarrendar

per part de la propietària de l'immoble (foli 11), havent renunciat posteriorment el Sr. S.T. al citat contracte (foli 22).

II.- D'altra banda, s'ha acreditat igualment que en data 11 de maig del 2015 el Sr. S.R. va comunicar al Sr. T.A. la seva voluntat de donar per resolt el contracte que vinculava a les parts en data 1 de desembre del 2015, en haver arribat al seu venciment, malgrat li feia avinent que sol·licitaria de la propietat del local l'autorització per continuar amb el dit contracte de sotsarrendament i que, en cas que aquesta fos positiva, aquella notificació quedaria sense efecte i s'aplicarien els pactes existents entre les parts (foli 29). En seguiment d'aquestes manifestacions, el Sr. S.R. va demanar a la propietat el corresponent permís per tal de celebrar un nou contracte amb el Sr. T.A. per un període de dos anys més a comptar de la data del seu venciment, el primer de desembre del 2015 (foli 35), sense que consti que aquesta petició fos acceptada. D'altra banda, encara que no consti a les actuacions el corresponent contracte, de la citada comunicació es dedueix que el Sr. S.R. havia arrendat al demandat, juntament amb el local sotsarrendat a la societat "B SA" (B S.A.), els locals 11 i 12 de l'edifici "Z" que, pel que sembla, confrontava amb el citat restaurant i eren propietat seva.

En aquestes circumstàncies, en data 10 de febrer del 2017 la representació processal del Sr. S.R. va formular la demanda de desnonament i reclamació de danys i perjudicis contra el Sr. T.A. que es troba en l'origen del present procediment, sol·licitant que es dictés Sentència declarant la resolució del contracte signat entre les parts, ordenant el desnonament immediat del defenent i condemnant-lo a satisfer la indemnització que estimava procedent, el dia 3 de març del 2017 la representació processal del Sr. T.A., sense contestar al fons de la demanda, va formular qüestió prèvia de prejudicialitat civil i l'Aute objecte del present recurs va estimar la dita excepció i va suspendre el procediment fins a la resolució de la causa civil de número 3000465/17.

III.- Contra l'esmentada resolució s'alça la representació processal del Sr. S.R. reiterant els arguments que ja exposava en el seu escrit de 22 de maig del 2017 i que van ser examinats amb cura i rebutats per l'Aute d'instància, motiu que seria més que suficient per desestimar sense més aquest recurs.

No obstant, per tal de donar una resposta més complerta si cap als arguments de la recurrent, cal posar de relleu que la representació processal del recurrent defensa, en primer lloc, que la citada excepció s'ha de resoldre, en tot cas, en el marc de la Sentència que es dicti per tal de posar fi al present litigi, tenint en compte allò que ordena la disposició addicional segona de la Llei d'arrendament de finques urbanes, però aquest argument no es pot estimar

En efecte, com destaca l'Aute d'aquesta Sala de data 30 de gener del 2018, que cita la mateixa agent al contestar el recurs formulat per l'adversa i que es refereix a altres resolucions d'aquesta Sala en el mateix sentit, l'excepció de prejudicialitat civil "opera quan, per la resolució d'una qüestió o extrem que prové d'un altre litigi, resulta oportuna la suspensió del procés fins que aquest extrem ha estat resolt, atès que es configura com un antecedent del segon. En aquest sentit, la qüestió de prejudicialitat civil provoca, de ser acollida, la suspensió del procediment civil fins que es resol en un altre procés civil l'extrem prejudicial i aquesta s'introdueix processalment com una qüestió que ha de ser resolta amb anterioritat al pronunciament sobre el fons del litigi". Per aquesta raó, el procediment que s'ha de seguir per tal de resoldre l'excepció de prejudicialitat civil plantejada per la defenent no és el mateix que aquell que es recull en l'apartat dotzè de la disposició addicional segona de la Llei d'arrendament de finques urbanes, de tal manera que aquesta excepció no es resol en la Sentència que posi fi al procediment, sinó mitjançant un pronunciament previ, que pot comportar la seva suspensió.

IV.- Com a segon motiu del seu recurs, argumenta, subsidiàriament, el recurrent que, malgrat en aquest moment hi ha en curs un procediment en curs promogut per la societat "A SL" contra el Sr. S.R. sol·licitat que es declari la resolució del contracte signat entre les parts per incompliment contractual, o per esgotament del termini fixat a data 31 de desembre del 2015, ell és posseïdor del local arrendat, raó per la qual està legitimat per reclamar al sotsarrendatari el seu retorn i la corresponent indemnització per ocupació indeguda del mateix des de finals de l'any 2015.

Per tal de donar resposta als arguments del recurrent, cal posar de relleu que en el contracte de sotsarrendament signat en data 1 de desembre del 2010 entre el Sr. S.R., com a arrendatari del local comercial número 1 de l'edifici "X" radicat a l'Av. d'Encamp número 00 de la vila del Pas de la Casa, i els Srs. S.T. i T.A. es feia constar que la durada del contracte s'establia per un període màxim de cinc anys, finalitzant automàticament en data 1 de desembre del 2015, termini en relació al qual es va proposar una pròrroga per dos anys més en data 20 de setembre del 2011, encara que en una nota a mà a peu del document en el què es prenia aquest acord s'afegia que es feia a reserva de l'acceptació del propietari del local una vegada transcorregut el termini de cinc anys de l'arrendament (foli 25), com no podia ser d'altra manera.

No obstant, no s'ha acreditat que la propietat hagués acceptat la pròrroga i si en el procediment endegat sota el número 3000465/15 s'estima la demanda de desnonament formulada per la societat "A", mandatària de la propietària del local, contra el Sr. S.R., com arrendatari del mateix, per incompliment contractual i, subsidiàriament, per compliment del termini pactat i es declara que el citat contracte ha quedat resolt, la persona legitimada per desnonar al sotsarrendatari i per reclamar la indemnització procedent per ocupació indeguda del local seria la societat propietària del mateix, perquè sols a ella li perjudicaria que el sotsarrendatari el continués ocupant, tenint en compte que el dret del sotsarrendatari s'extingeix quan ho fa el de l'arrendatari, d'acord amb allò que disposa l'article 35 de la LAFU.

D'altra banda, pel que fa als locals confrontats amb l'anterior que, pel que sembla, el Sr. S.R. va arrendar personalment al Sr. T.A., no consta a les actuacions el contracte que, en el seu cas, poguessin haver signat els contractants, raó per la qual tampoc en relació a ells procedeix estimar la demanda de desnonament i de indemnització per ocupació indeguda formulada per l'agent, en quan no es coneix el termini, o les condicions en les què es va arrendar.

V.- Malgrat desestimar-se el recurs, atès el caràcter incidental del procediment, es reserva el pronunciament sobre les costes processals d'aquesta alçada a la Sentència que posi fi al procediment.

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 formulat per la representació processal del Sr. S.R. contra l'Aute dictat per l'Hble. Batlle en data 19 d'octubre del 2017, que CONFIRMEM íntegrament, reservant les costes d'aquesta alçada a la Sentència que posi fi al present procediment.

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.-