

SENTÈNCIA de 30 de juny de 2004

Contracte d'arrendament: diferències entre el contracte d'arrendament d'indústria o negoci i el contracte d'arrendament de local per a negoci.- Legislació sobre arrendament de finques urbanes: qüestions de dret transitori.- Obligació de l'arrendatari de pagar la indemnització que escaigui per ocupació indeguda del local després de la extinció del contracte: determinació del seu import.- Obligació de l'arrendatari de pagar els desperfectes ocasionats al local objecte de l'arrendament: determinació del seu import.- Actes propis.- Prova pericial

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-321-5/02, tramitats pel procediment especial de la Disposició addicional Segona de la Llei d'arrendaments de finques urbanes de 30 de juny de 1999, en demanda de desnonament i en reclamació de quantitat, en data 19 de desembre de 2003 l'Hble. Batlle, actuant en Tribunal Unipersonal, va dictar una Sentència en què es conté la decisió següent:

"Que estimant parcialment la demanda formulada en data 13 de març del 2002 per la Sra. Filomena L.P., contra els Srs. Gilles B., Anne Marie G. i Roland G., i estimant parcialment la reconvençional que han oposat els segons als primers, ha de declarar i declara resolt, amb efectes a partir del dia 12 de desembre de 2001, el contracte d'arrendament de l'hotel del Solà, radicat a la Ctra. De Fontaneda de Sant Julià de Lòria signat per ambdues parts, el 31 de maig de 1985 i prorrogat el 31 de maig de 1995, i ha de condemnar i condemna els defenents a pagar a la part demandant l'import total de QUATRE-CENTS CATORZA MIL VUIT-CENTS CATORZE EUROS AMB NORANTA SIS CÈNTIMS (414.814'96 €), pels conceptes detallats en el cos de l'escrit, amb els interessos legals meritats a comptar de la data de fermesa de la present resolució. I sense establir especial condemna en costes judicials."

II.- Disconforme la part defenent amb la Sentència anterior, va interposar contra ella aquest recurs d'apel·lació les incidències del qual s'exposaren en els fonaments jurídics d'aquesta resolució.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- La primera qüestió que els recurrents plantegen és que, el seu entendre, el contracte d'arrendament objecte d'aquestes actuacions, convingut el 31 de maig de 1985 i prorrogat per pacte exprés el 31 de maig de 1995, no ho és d'indústria o negoci, com ha estimat la Sentència apel·lada, sinó d'arrendament de local per a negoci; i interessa també que s'aclareixi si la Llei d'arrendaments aplicable és la de 1993 o la de 1999.

Malgrat la intranscendència d'aquestes qüestions per allò que aquí s'ha de jutjar realment i pràctica, la Sala no té inconvenient en assenyalar, en resposta a la primera, que el contracte ha de qualificar-se de negoci o indústria i no de local per a negoci atès que el seu objecte és: *"un immoble destinat a hotel restaurant, ... explotat des de la seva fundació (pels) mateixos consorts P.-L."* (els arrendadors); atès que al moment de l'arrendament *"l'hotel es troba (va) en estat de marxa, completament equipat d'instal·lacions i excel·lent clientela, que els consorts propietaris han obtingut amb el seu treball i esforç al llarg dels anys que l'han vingut explotant"* (apartat B de la part dispositiva del contracte); atès que l'objecte de l'arrendament *"compreu ... l'immoble en si, ... les seves instal·lacions, mobiliari, i, en general els útils i ensers que constitueixen el parament de l'hotel i que apareixen detallats en inventari a part que han fet els contractants ..."* (pacte PRIMER); atès que segons el contracte *"l'immoble arrendat s'haurà de destinar forçosament a continuar l'activitat actual, és a dir l'hotelera i restauració..."* (pacte TERCER); atès que *"la part arrendatària reconeix rebre l'immoble, amb les seves instal·lacions, mobiliari i parament en perfectes condicions d'estat i funcionament..."* (pacte QUART); i perquè *"... en concepte de pas de porta per raó de tractar-se d'un negoci en marxa i ben acreditat, els arrendataris pagaran als propietaris arrendadors la quantitat de..."* (pacte NOVÈ).

A la vista dels pactes anteriors (folis 13 a 17) i de l'inventari annexat al contracte (folis 21 al 32) el qual contracte inclou en l'arrendament de l'immoble tot el

mobiliari de les habitacions, totes les instal·lacions, tots els mobles, tota la roba de l'hotel (llençols, tovalloles, cobrellits, matalassos, etc.) planxadora, centrifugadora, màquines de rentar, secadora, copes, tasses, ganivets, plats, towallons, mantells, taules, vinagreres, etc. (folis 21 al 31) i, en general, tot el parament de l'hotel en marxa, sembla difícil poder sostenir que es tracta de l'arrendament d'un local per a negoci, i no d'un contracte d'arrendament d'indústria o negoci com l'ha qualificat correctament la Sentència apel·lada amb citació de les Sentències d'aquesta Sala de 22 de setembre de 2000 i de 11 de gener de 2001.

És cert que en la data del contracte -1985- no hi havia la llei d'arrendaments urbans de 1993, cosa irrellevant per a la qualificació adequada del contracte com d'indústria o negoci atès el seu objecte (immoble amb negoci en marxa). En promulgar-se la Llei d'arrendaments urbans de 1993 va passar a integrar-se en els del seu art. 58,1, essent aquest de 1993 la Llei vigent en convenir-se la pròrroga el 31 de maig de 1995 que havia de governar el contracte fins el 31 de maig de 2005 si s'hagués acomplert el pacte TERCER del conveni de pròrroga sense que consti que les obres en ell convingudes s'haguessin executat com diu la Sentència apel·lada; però els arrendataris varen continuar en la possessió de l'Hotel amb l'aquiescència plena dels arrendadors en mèrits d'aquella pròrroga de 1995, havent ambdues parts entès i acceptat que la pròrroga convinguda finia el 31 de maig de 2005.

Com que arrendadors i arrendataris tingueren per vigent el contracte en virtut de la pròrroga pactada el 31 de maig de 1995 i no pas per tàcita reconducció (Disposició transitòria Primera de la Llei de 1999) l'aplicable no és la Llei de 1999 sinó la de 1993, a pesar que en aquest cas això sigui irrellevant perquè les dues lleis disposen el mateix en el que aquí interessa; però deixem així contestada la segona qüestió plantejada pels apel·lants i ratifiquen també així la conclusió de l'Hble. Batlle.

Però el que no podem confirmar és l'afirmació dels recurrents que quan el 31 de maig de 1995 les parts varen convenir la pròrroga, els arrendataris explotaven en el local "*el seu propi negoci*"; perquè el que explotaven era **el negoci arrendat** propietat dels arrendadors, i no un negoci propi.

I tampoc podem compartir que la invocació per les parts d'uns o altres articles de la Llei d'Arrendaments urbans hagués pogut canviar la naturalesa jurídica de l'objecte del contracte, ja que aquelles invocacions no constituïen "*actes propis*" amb la significació i transcendència jurídica que a aquest concepte correspon per a poder convertir l'arrendament d'indústria o negoci en un

arrendament de local per a negoci. A més que les coses són el que són independentment del que es digui que són.

Perquè si el contracte és d'indústria o negoci per raó de l'objecte, no deixaria de ser-ho pel fet que les parts diguessin altra cosa.

Per tot l'anterior escau rebutjar les argumentacions del recurrent sobre aquests extrems.

II.- Els apel·lants addueixen en segon terme que *"no procedeix cap mena d'indemnització per ocupació indeguda o, subsidiàriament, és molt inferior a la fixada per la Sentència recorreguda"*; la qual Sentència l'ha fixat en la quantitat en 4.720,30 Euros mensuals a comptar del mes de gener de 2002 fins el 18 d'octubre del mateix any (45.157,54 Euros en total).

Les dues parts estan d'acord que la resolució del contracte tingué lloc el 12 de desembre de 2001; però com que el lliurament efectiu de la possessió als arrendadors no es va produir fins el 18 d'octubre següent, la Sentència apel·lada condemna els arrendataris, al pagament d'aquella indemnització per aquest període.

Aquests darrers al·leguen que el 20 del mateix mes de desembre de 2001 van dipositar les claus a la Batllia per tal que fossin ofertes als propietaris contra entrega per aquests de la quantitat que els havien de ser retornades segons el contracte, prèvia deducció de l'import per la resolució anticipada; que els arrendadors havien contestat la seva disposició a garantir bancàriament el retorn de les quantitats si els arrendataris lliuraven la possessió; que aquests darrers van acceptar, i que no va tenir lloc el retorn de la possessió per culpa dels arrendadors que no van complir la seva obligació de retornar els diners ni van entregar la garantia bancària, raons per les quals per culpa seva, no van recuperar la possessió fins el 18 d'octubre de 2002 i que no tenen dret a percebre cap quantitat per ocupació indeguda del període esmentat (del 12 de desembre de 2001 al 18 d'octubre de 2002) o si de cas, com a màxim, podrien percebre des del 12 de desembre de 2001 (data de la resolució del contracte) fins el dia 20 dels mateixos mes i any (data del dipòsit de les claus a la Batllia).

Cal examinar aquesta qüestió.

III.- El pacte ONZE del contracte estipulà que a la fi del seu termini o de les seves eventuais pròrrogues, de la quantitat rebuda en concepte de *"pas de porta"* (25.000.000 de Ptes), una quinta part se l'havien de retenir els arrendadors -propietaris en concepte d'indemnització pel desgast normal de l'immoble, i que les quatre quintes parts restants *"es destinaran a repassar les instal·lacions, elèctrica, sanitària, calefacció, etc. ...*

mobiliari, maquinària i paraments normals per la bona marxa i funcionament de l'hotel. **El remanent que quedi després d'atesos aquests objectius, serà retornat als arrendataris...**" (el destacat és d'aquest Tribunal).

De manera que el retorn del "**remanent que quedi**" no s'havia d'efectuar fins que s'haguessin **repasat** les instal·lacions i utillatge i **determinat** la quantitat que s'hauria de retornar segons el resultat del repàs; de forma que no va ser correcte l'actuació dels arrendataris de condicionar el lliurament de les claus als arrendadors al previ retorn per aquests "**del remanent que quedi**" quan ni tan sols es podia saber el seu import per estar en funció del resultat del repàs.

La garantia bancària oferta per l'arrendadora del retorn "**del remanent que quedi**" als arrendataris estava també supeditada al que resultés de la prèvia revisió de l'immoble, instal·lacions i parament; de manera que l'exigència dels arrendataris de percebre prèviament o simultàniament al lliurament de les claus l'import del "remanent que quedi" o "la garantia bancària" sense el previ repàs establert contractualment de les instal·lacions i utillatge de l'Hotel, no estigué ajustada a l'estipulació del contracte, i el no lliurament incondicionat de les claus fins el 18 d'octubre del 2002 va constituir una retenció i una ocupació indegudes dels arrendataris que han d'indemnitzar tal com ha establert la Sentència apel·lada plenament ajustada a allò que determina l'apartat segon del núm. 9è de l'art. 27 de la Llei d'arrendaments urbans de 1993.

Els fets posteriors han demostrat l'encert de l'actuació dels arrendadors de no retornar els diners sense haver fet el repàs del qual n'ha derivat que no sols no els han de tornar res, sinó que són els arrendataris els que han de pagar.

IV.- Al·leguen també els recurrents que "*no procedeixen les indemnitzacions de 249.455 € i 120.202,42€ fixades per la Sentència recorreguda en concepte d'indemnització de danys en els béns i de "repassos", respectivament*".

Aquest Tribunal ha examinat els peritatges lliurats per "ENGITEC" (folis 160 al 249) i pel Sr. Alfons P. (folis 254 a 276) respectivament, i ha de convenir amb la Sentència apel·lada que el primer és molt més complert que l'altre ja que ha fet una inspecció "*estança per estança*" i ha mostrat, fins i tot fotogràficament, cadascun dels desperfectes existents en cada lloc, cosa que no ha realitzat l'altre peritatge. Escau per això prendre aquell com a referència, tal com ha fet la Sentència apel·lada, sense que aquell peritatge pugui ser desqualificat pel fet que doni la valoració dels desperfectes pel "*cost aproximat*"

estimat", ja que també ho fa el del Sr. Alfons P. atesa la complexitat, i no podia exigir-se una precisió major.

No és cert que el peritatge d'"ENGITEC" i la Sentència apel·lada estableixin dues indemnitzacions pel mateix concepte. El foli 247 del peritatge d'"ENGITEC" fa el resum i la valoració del "cost dels repassos que necessàriament s'han d'efectuar a les instal·lacions, mobiliari, maquinària i parament de l'hotel ... per a la seva bona marxa i funcionament"; i també fa el resum i la valoració "**dels danys** que han estat constatats a l'immoble i que han de ser objecte de reparació".

N'hi ha prou amb veure que els conceptes dels "repassos" que es detallen i es valoren són distints dels que es ressenyen i valoren pels "danys" (foli 247) per comprovar que no es dóna la duplicitat que es denuncia.

La partida consistent en "reparar filtracions d'aigua, teulat i paviment terrasses" que el peritatge inclou com a "dany" a reparar (foli 247), que la Sentència apel·lada posa a càrrec dels arrendataris i que és l'únic concepte del qual el recurs assenyala de manera concreta que es tracta d'una reparació "que correspon ... al propietari de l'immoble i no pas a l'arrendatari perquè no són conseqüència d'un mal ús sinó de l'envelliment de l'edifici (35 anys en el moment en què es va resoldre el contracte d'arrendament)", s'haurà d'excloure de la condemna pel seu import (el qual haurà de ser determinat en execució de Sentència en no haver estat valorat individualment) ja que, efectivament, aquesta reparació concerneix a l'arrendador i no als arrendataris (art. 26, 4t de la Llei d'arrendaments urbans de 1993) i no està compresa en l'apartat 10è de l'art. 27 de la mateixa Llei.

I, finalment, no és acceptable la pretensió dels arrendataris que el pacte ONZE del contracte va limitar la seva responsabilitat econòmica per les refaccions als 4/5 de l'import del "pas de porta" (20.000.000 Ptes) ja que - com diu encertadament la part agent- aquesta interpretació suposaria haver deixat a la discrecionalitat dels arrendataris l'estat i condicions en que podrien retornar l'immoble sense més penalització que la pèrdua d'aquells 20.000.000 de les antigues pessetes per més que l'import de les refaccions hagués de ser molt superior (cosa, aquesta darrera, que és, precisament, la que aquí succeeix), ço que seria tant com haver deixat al sol arbitri dels arrendataris el compliment en aquest punt del contracte i en determinaria en aquest extrem la nul·litat ("*stipulatio non valet in rei promittendi arbitrium collata conditione: nul·la promissio potest consistire quae ex voluntate promittentis statum capit*": DIGEST, 45, 1, 17, 48, 63, 108-1; i 8, 1, 7, 35-1 etc.) perquè resultaria fins i tot possible que poguessin retornar l'immoble en un estat

deplorable sense haver de respondre més que per aquella quantitat.

Escaurà per tot l'exposat confirmar la Sentència de l'Hble. Batlle amb l'única excepció que s'haurà de deduir de l'import de la condemna que ell va proferir l'import -a determinar en execució de Sentència- de la reparació de "*filtracions aigua teulat i paviment terrasses*" a què es refereix el peritatge d'ENGITEC a l'últim capítol del foli 247.

V.- En acollir-se parcialment el recurs, no es farà pronunciament especial de costes.

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 EN PART el recurs; CONFIRMAR la Sentència apel·lada amb l'única excepció que es deduirà del total import de la condemna (de 414.814,96 €) l'import de la reparació de "*filtracions aigua teulat i paviments terrasses*" a que es refereix el peritatge d'ENGITEC a l'últim capítol del foli 247; el qual import es determinarà en execució de Sentència. No es fa pronunciament de costes.

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.