

## SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 25 de gener de 2007

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 27 de gener del 2006 la representació processal de la societat P. SA va formular demanda de desnonament contra el Sr. A.M.M., sol·licitant que es declarés la resolució definitiva del contracte d'arrendament atorgat el dia 1 de setembre del 1992 entre les parts, atès l'incompliment del deure de pagar la renda pactada, les despeses i càrrecs comunitaris, el lliurament del dipòsit i la contractació d'assegurança. Demanava igualment que s'ordenés el desnonament i s'instés el llançament del mandat de l'apartament planta baixa de l'edifici l'Isard de la urbanització "Sa Calma" d'Escaldes-Engordany tant pels incompliments citats, com la situació confessa de precarista del mandat, tot obligant-lo a deixar la unitat immobiliària lliure, vàcua i expedita a disposició de la seva mandant, i imposant a l'adversa la totalitat de les despeses causades per la demanda, inclosos els honoraris d'advocat i procurador. Subsidiàriament, sol·licitava que, si el mandat no s'aplanava a la demanda, se'l condemnés a satisfer-li la totalitat de les rendes impagades des de l'inici del contracte i fins l'efectiva desocupació de la vivenda de referència, més la quantitat que resultés en mèrits de la clàusula penal prevista al contracte fins

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

l'efectiva desocupació de l'immoble a càrrec a la suma de 33.955,38 euros dipositats a la Batllia per ser lliurada a la Sra. N.S.V. en pagament del pactat en un contracte de promesa de venda que, segons ella, ja no estava vigent.

II.- El dia 3 d'abril del 2006 la representació processal del Sr. A.M.M. va contestar a la demanda formulant les excepcions peremptòries de inadequació de procediment, ja que la relació que vinculava a les parts no era, segons el seu parer, arrendatícia, sinó que es tractava d'un supòsit de precari, de defecte legal en la forma de proposar la demanda, ja que es demanava el desnonament i en canvi subsidiàriament i conjuntament es reclamaven les rendes degudes, de manca de personalitat de l'agent, per no acreditar el caràcter amb què reclamava, i de manca de personalitat de l'agent, per no tenir les qualitats necessàries per comparèixer en judici. Respecte del fons, al·legava que es va simular entre les parts un contracte d'arrendament de l'apartament quan el que es projectava era la compra del mateix, de tal manera que fins el dia 9 de gener del 1996 el seu mandant va ocupar l'apartament com precarista i aquell dia es va signar un contracte de promesa de venda en el què la promitent li donava la possessió de l'immoble, ocupant-lo a partir de llavors en aquest concepte.

III.- La Sentència de l'Hble. Tribunal Unipersonal de data 23 d'octubre va desestimar la demanda formulada per la societat P. SA estimant l'excepció formulada per la demandada d'inadequació del procediment.

IV.- Contra l'esmentada Sentència presenta recurs d'apel·lació la representació processal de la societat P. SA i, pels arguments continguts en les seves conclusions, demana la seva revocació, l'estimació de les peticions de la demanda en la seva totalitat i la imposició de les costes a l'adversa.

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

## FONAMENTS DE DRET

I.- La recurrent al·lega com a primer motiu del recurs que el contracte signat entre les parts el dia 1 de setembre del 1992 mai va ser simulat, ja que no hi havia cap motiu que justifiqués aquesta ficció i per aquest motiu la relació que vincula a les part continua sent arrendatícia i per tant el procediment emprat per recuperar la possessió de l'immoble és l'adequat.

Per tal de donar resposta a la recurrent cal destacar que el procediment que regula la vigent Llei d'Arrendaments Urbans de 30 de juny del 1999 sols s'aplica quan les relacions i les obligacions que són objecte del litigi deriven d'un contracte d'arrendament, d'acord amb el que disposa la disposició addicional segona de la Llei, sigui quina sigui la data de la seva celebració sempre que el procediment s'iniciï després de la seva vigència (Disposició transitòria segona), raó per la qual no serà procedent quan el que s'intenti resoldre sigui una situació de precari o un litigi sobre la propietat d'un immoble.

D'altra banda, en el supòsit que s'acredités que el contracte d'arrendament celebrat entre les parts va ser simulat, com afirma la demandada, el citat acord s'hauria de considerar nul i, per tant, qualsevol de les parts que el van celebrar podria assenyalar la seva manca de validesa inter partes, ja que la Sentència que estimés aquesta nul·litat no faria més que declarar-la i sols els tercers que haguessin confiat en la validesa del contracte quedarien protegits. Tot això sense perjudici que es pogués acreditar que l'arrendament dissimulava una situació de precari, o que aquesta va ser finalment la naturalesa de les relacions que vinculaven a les parts, com també defensa el demandat, ja que, com diu el mateix recurrent, la situació de precari pot aparèixer tant quan l'arrendament no ha existit mai com quan ha caducat, encara que en aquests casos no seria procedent utilitzar el procediment recollit en la LAFU per recuperar la possessió.

II.- Ateses aquestes consideracions, consta a les actuacions un contracte d'arrendament signat entre les parts el dia 1 de setembre del 1992 que en principi

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

reuneix els requisits legals necessaris per la seva validesa, sense que de bell antuvi s'adverteixi quins podrien ser els motius que podrien haver portar a les parts a simular aquesta relació contractual. No obstant, existeixen a les actuacions suficients indicis que valorats conjuntament porten a pensar que, per les raons que fossin, entre les que es podrien citar la intenció de procedir finalment a la venda de l'apartament al que figurava com arrendatari, el citat contracte es va simular. Així, com reconeix la demandant, el Sr. A.M.M. en cap moment va lliurar el dipòsit que segons el pacte quart del contracte ja s'havia fet en el moment en què aquest es va signar, tampoc va pagar mai les rendes pactades, ni consta que se li reclamessin al presumpte arrendatari, ni aquest va contractar mai una assegurança, com s'havia de fer segons el pacte desè del citat contracte, ni va pagar mai les despeses comunitàries de l'immoble.

Cal destacar a més que les quantitats lliurades pel demandat i més tard consignades a favor de la Sra. N.S.V., única accionista de P. SA, ho van ser en concepte de pagament del preu d'adquisició de l'immoble i d'acord amb el pactat en el contracte de promesa de venda signat entre les parts, la vigència del qual no pot ser examinada en aquest procediment, i mai com pagament de les rendes endarrerides.

D'altra banda, la recurrent reconeix de fet en la seva demanda que si la demandada va continuar ocupant l'apartament va ser perquè ho va tolerar la propietat, aporta el reconeixement com a precarista del demandat i demana la resolució del contracte sense reclamar l'import dels lloguers deixats de pagar i sols subsidiàriament i conjunta, i només en el supòsit que el demandat no s'aplanés a la demanda, sol·licita aquest pagament. Cal tenir en compte a més que aquesta tolerància no es va produir una vegada s'havia iniciat el compliment de les obligacions del contracte, atesa la impossibilitat manifesta del Sr. A.M.M. per complir les condicions pactades, com afirma la recurrent, sinó que des del seu inici la propietària no va exigir el compliment dels pactes contractuals, permetent no obstant això l'ocupació de l'apartament.

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

III.- En tot cas, fins i tot en el supòsit que es considerés que en un primer moment les parts van voler realment la validesa i l'eficàcia del contracte, voluntat que queda contradita pels fets enumerats, el dia 4 de març de l'any 1999 el demandat va signar un document en el què reconeix que no ha complert les condicions pactades al contracte d'arrendament i que per tant a partir d'aquell moment resta en el pis com a precarista, com un favor personal de P. SA que l'autoritza a fer-ho. Per aquesta raó, cal entendre que en tot cas a partir d'aquell moment les parts acceptaven la resolució del contracte d'arrendament i la seva conversió en un precari i, per tant, si ara es pretén que el precarista desallotgi l'immoble el procediment adequat no és el que regula la LAFU.

IV.- Al·lega igualment la recurrent que la Sentència recorreguda s'ha de revocar pel que fa a les costes judicials que s'han d'imposar a l'adversa i aquest argument s'ha d'estimar en part. En efecte, en virtut del principi de venciment objectiu és correcta la decisió de la Sentència d'instància d'imposar les costes a la part que ha vist totalment desestimades les seves pretensions. No obstant, la desestimació de la demanda no es produeix en aquest cas per una raó de fons, sinó per motiu del procediment emprat per formular-la i és cert que la situació que dóna origen al present litigi és prou complexa com per originar dubtes sobre el procediment adient per defensar el dret de propietari a recuperar la possessió de l'immoble. De tota manera aquesta complexitat no comporta que s'hagin d'imposar les costes del procediment a la demandada, que no ha fet més que defensar el dret que li atorga la legislació vigent a que el litigi es resolgui dins el procediment idoni, sinó que cada part hagi de suportar aquelles que li hagi ocasionat el procediment.

V.- En estimar-se parcialment el recurs no procedeix fer especial pronunciament respecte de les costes d'aquesta alçada en virtut del que disposa el Codi 7,51,5.

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas,

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

La Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia  
d'Andorra,

**DECIDEIX**

ESTIMAR PARCIALMENT el recurs interposat per la representació de la societat P. SA contra la Sentència dictada per l'Hble. Batlle en data 23 d'octubre del 2006 en quan no es fa especial pronunciament respecte de les costes de la instància, CONFIRMANT en tots els demás punts la Sentència recorreguda i sense fer especial pronunciament respecte de les d'aquesta alçada.

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.-