

## **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 17 de març del 2016.

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 ANIERE i M.I. Sra. Eulàlia AMAT LLARI, ha adoptat la resolució següent:

### **ANTECEDENTS DE FET**

I.- En data 16 d'octubre del 2012 la Sra. A.M.G.N. va formular demanda contra els Srs. P.S.H.A.D.S. i M.D.J.P. sol·licitant que es dictés Sentència condemnant als defenents a pagar a l'agent la quantitat de 9.880.- euros corresponent als lloguers dels mesos de setembre del 2011 a setembre del 2012, ambdós mesos inclosos, més els interessos legals de la predita quantitat d'ençà del dia 20 de setembre del 2012, data de recepció de la carta de data 6 de setembre del 2012 o, subsidiàriament, d'ençà de la data de contesta a la demanda; condemnant-los a pagar les multes per import de 400.- euros que s'indiquen en les resolucions que acompanyen a l'escrit de demanda. En el cas que la Sra. A.M.G.N. es vegi obligada a pagar les multes, sol·licitava que es condemnés als demandats a abonar-li a aquesta el predit import, més els interessos legals de la predita quantitat d'ençà de la data de pagament per part de la Sra. A.M.G.N.: condemnant als

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

defenents a pagar els deutes que puguin existir per raó de l'explotació del negoci "E." d'ençà el dia 12 d'agost del 2011 i fins que deixin d'explotar-lo. En el cas que la Sra. A.M.G.N. es vegi obligada a pagar algun deute, condemnant als demandats a abonar-li aquests imports, més els interessos legals de cada quantitat d'ençà de la data de pagament per part de la Sra. A.M.G.N.; condemnant als defenents a pagar a la part agent, per explotació indeguda del negoci i ús indegut dels béns que es detallen en el contracte de data 12 d'agost del 2011, la quantitat mensual de 1.000.- euros, a comptar del mes d'octubre del 2012 i fins que els demandats deixin d'explotar el negoci, resolguin el contracte amb la propietat, abonin les quantitats que deuen al Sr. P.M.S. i retornin la possessió del béns que integren el negoci a la Sra. A.M.G.N., més els interessos legals de cada quantitat d'ençà el dia 6 de cada mes que s'hagin de fer efectives; condemnant-los a pagar, per frustració de la venda del negoci per part de la Sra. A.M.G.N. a tercers la quantitat de 35.000.- euros més els interessos legals d'ençà de la data de contesta a la demanda o, subsidiàriament, d'ençà de la data de la sentència; condemnant als defenents a pagar la totalitat de les costes processals i judicials, inclosos els honoraris d'advocat i procurador.

II.- El dia 6 de novembre del 2012, previst per a la pràctica del tràmit de contesta a la demanda, els Srs. P.S.H.A.D.S. i M.D.J.P. no comparegueren malgrat haver estat degudament citats, havent-se'ls declarat en situació de rebel·lia processal a instàncies de la part agent.

III.- Els defenents van formular incident de nul·litat d'actuacions al·legant defectes formals en el seu emplaçament i mitjançant Providència de data 21 de novembre del 2012 es va deixar sense efecte el citat emplaçament donant trasllat a l'agent de l'escrit presentat per l'adversa i l'Aute de data onze de desembre del 2012 va desestimar el citat incident.

IV.- Les parts van comparèixer en període de proves aportant aquelles que van considerar adients.

V.- La Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 1 de setembre del 2015 va decidir desestimar la demanda formulada per la Sra. A.M.G.N. contra els Srs. P.S.H.A.D.S. i M.D.J.P., per apreciar excepció de manca de legitimació activa, i imposant la totalitat de les costes judicials a la part agent, inclosos honoraris d'advocat i procurador, a acreditar en període d'execució de sentència.

VI.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la Sra. A.M.G.N. i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana la seva revocació, estimant íntegrament la demanda que ella va formular i imposant a l'adversa les costes d'ambdues instàncies, inclosos els honoraris d'advocat i procurador.

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

## **FONAMENTS DE DRET**

I.- La Sra. A.M.G.N. manifesta en el seu recurs que reitera les peticions que ja feia en la seva demanda. No obstant, cal entendre que algunes d'aquestes pretensions han quedat sense contingut i per tan no és procedent el seu examen.

En aquest sentit, no és precís debatre l'oportunitat de declarar resolt el contracte d'arrendament de negoci signat entre les parts ara litigants en data 12 d'agost del 2011 en relació al Bar "E.", ja que en data 6 de setembre del 2012 l'advocat de la part agent va remetre als defenents una carta en la què els hi comunicava la resolució del contracte signat en aquella data per incompliment d'aquests de les seves obligacions pel que fa al pagament mensual pactat, del qual sols li havien abonat la suma de 3.120 euros (foli 28), sense que aquests s'oposessin a aquesta petició. Tampoc es pot condemnar als defenents a deixar d'explotar el citat negoci, ni a resoldre el contracte d'arrendament que els uneix amb el Sr. P.M.S., propietari del local ubicat a l'Av. Sant Antoni núm. x., conjunt residencial "P.", bloc x., local x., de

La Massana a on es troba el bar “E.”, no sols perquè l’agent no pot reclamar la resolució d’un contracte que vinculava als defenents amb el propietari del local i del qual ella no és part, sinó perquè aquests ja han deixat d’explotar el negoci i d’ocupar el local, com es dedueix del document de data 5 de febrer del 2013 que consta al foli 110 de les actuacions en virtut del qual van deixar sense efecte el contracte signat el dia 5 febrer del 2013 entre els defenents i el propietari del local, ni menys encara a abonar-li a aquest darrer les quantitats degudes per raó del predit contracte, ja que l’agent no és part del mateix, ni pot, per tant, reclamar el seu compliment.

D’altra banda, en relació a la petició de que es condemni als demandats a lliurar a la Sra. A.M.G.N. els béns mobles que es trobaven al local d’auto i que es detallen en el contracte de data 12 d’agost del 2011, cal tenir en compte que els citats béns varen ser dipositats pels defenents a disposició de l’agent (foli 181), i aquesta va acceptar el seu retorn (foli 185). Si bé és cert que a l’acta que es recull al foli 194 consta que l’agent va posar de relleu que hi havia béns deteriorats i s’acordà suspendre la inspecció ocular que estava en curs i portar a terme una de nova sense que, pel que sembla, se’n hagi proposat cap, la mateixa Sra. A.M.G.N. argumenta en el seu escrit de data 5 de desembre del 2012 que el que ella demanava era el retorn dels béns citats, mentre que la indemnització de danys i perjudicis subsegüent en el cas que aquests no estiguessin en bon estat no formava part de la demanda (foli 199), raó per la qual s’ha de considerar que l’agent té els béns esmentats a la seva disposició i no procedeix cap condemna en aquest sentit.

II.- Sol·licita igualment la recurrent que es condemni als defenents a abonar-li la suma de 9.880 euros, corresponent als mesos de lloguer del negoci no abonats i deguts des del mes de setembre del 2011 fins el mateix mes del 2012.

Per tal de donar resposta als arguments de la recurrent cal posar de relleu que no és objecte de debat en les presents actuacions que en data 4 de març del 2009 la Sra. A.M.G.N. va arrendar al Sr. P.M.S. un local

propietat d'aquest darrer situat al número x., planta baixa, Bloc x., del Conjunt Residencial "P." de l'Avinguda Sr. Antoni núm. x. de La Massana, en el qual la citada senyora va explotar des de llavors el negoci "E.". D'altra banda, del document que consta al foli 100 de les actuacions resulta que el contracte d'arrendament del local que el Sr. P.M.S. havia signat amb la Sra. A.M.G.N. va quedar resolt en data 12 d'agost del 2011 i no és objecte de debat que aquell mateix dia el Sr. P.M.S. va cedir en arrendament el local de la seva propietat a on es trobava ubicat el negoci als Srs. M.D.J.P. i P.S.H.A.D.S. i la Sra. A.M.G.N. va arrendar als mateixos senyors el negoci del Bar "E." i, per tant, el seu fons de comerç integrat per elements corporals (mercaderia i mobiliari) i elements incorporals (clientela, dret sobre la marca "P.", drets d'explotació ... ) pel preu de 30.000 euros, fraccionat en pagaments mensuals de 1.000 euros, sent de compte del llogater "tot tipus d'impostos, taxes, arbitris, existents en aquest moment o que puguin crear-se en el futur etc.", sent les multes motivades per infraccions a càrrec del llogater (foli 90), de tal manera que és precís distingir el contracte d'arrendament de local d'aquell que feia referència al negoci ubicat en ell, encara que existís una estreta vinculació entre un i altre.

III.- En aquestes circumstàncies, els defenents argumenten en les seves conclusions que la Sra. A.M.G.N. no es trobava legitimada per realitzar la citada contractació, ja que no ostentava cap dret sobre el local a on s'ubicava el negoci i la Sentència objecte del present recurs aprecia la manca de legitimació ad causam de la Sra. A.M.G.N. en el present litigi i, per tant, desestima la demanda que es troba en el seu origen, però aquesta conclusió no es pot compartir.

En efecte, és cert que el contracte d'arrendament del negoci citat conté clàusules que generen serioses dubtes sobre la seva naturalesa, que podien ser degudes a la voluntat de l'agent d'evitar el pagament d'un percentatge del traspàs al propietari del local, mantenint-se com a titular del negoci una vegada va deixar de ser arrendatària del local. Així en la seva introducció se'l qualifica com "contracte d'arrendament d'empresa" en relació al negoci "E." i en la seva clàusula segona es manifesta que s'arrenda "amb

dret a traspàs l'explotació del negoci" i la cessió es fa durant el termini de 30 mesos. No obstant, els contractes tenen la naturalesa que tenen amb independència del nom que se'ls hi dóna i en el cas present s'ha d'entendre que la Sra. A.M.G.N. va traspassar als defenents el fons de comerç del negoci integrat per elements corporals (mercaderia i mobiliari) i elements incorporals (clientela, dret sobre la marca "P.", drets d'explotació ... ) fraccionant el seu pagament en 30 mesos, ja que no podia mantenir l'arrendament del negoci quan havia de deixar de ser arrendatària del local.

Pel que fa a la legitimitat de la Sra. A.M.G.N. per cedir el negoci a tercers, cal tenir en compte el titular d'un negoci pot traspassar-lo a qui desitgi, sempre que el receptor tingui dret a ocupar el local en el qual s'ubica, ja que en cas contrari difícilment podria gaudir del fons de comerç del mateix, i sempre que el propietari del local doni el seu consentiment, en el seu cas a canvi d'un percentatge de la suma que rebí el cedent. En el cas present és cert que el Sr. P.M.S. afirma en les seves declaracions (foli 176 en relació al 111) que no estava present en el moment en què suposadament es va signar un contracte d'arrendament de negoci entre les parts litigants, en contra del que defensa la part agent, admetent però que la Sra. A.M.G.N. li va manifestar que tenia persones interessades en l'arrendament del local i que ella li va dir que els hi presentaria i que un cop presentats va decidir d'arrendar-los-hi el local, però que no ho va interpretar mai com un traspàs, ja que en aquest cas ell hauria de rebre un 20% de l'import, però ni va reclamar aquesta suma, ni es va oposar a que el nou arrendatari seguí explotant el negoci ubicat en el seu local.

D'altra banda, el fet que en un mateix dia, i sense ni tant sols saber en quin ordre, el Sr. P.M.S. i la Sra. A.M.G.N. resolguessin el contracte d'arrendament de local que els vinculava, aquesta li presentés a aquell els possibles nous llogaters, el Sr. P.M.S. signés amb ells un nou contracte d'arrendament en relació al local i la Sra. A.M.G.N. en firmés un altre traspasant als defenents el negoci ubicat al local propietat del Sr. P.M.S., deixant al mateix mobles de la seva propietat, porta a pensar que es va portar a terme una operació coordinada, de tal manera que es pactava un

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

nou arrendament de local i l'antiga arrendatària traspassava el negoci, ja que aquest no es podia cedir a algú que no tingués dret a ocupar el local a on aquest s'ubicava.

És igualment veritat, que per tal de portar a terme aquest contracte, que en realitat era un traspàs, calia el consentiment del propietari i abonar al Sr. P.M.S. el tant per cent convingut, però cal entendre que el propietari del local sabia, perquè estava present com afirma la part agent, o podia saber actuant amb la diligència deguda, que el negoci que s'havia explotat fins aquell moment en el local de la seva propietat continuava sent explotat per altres persones que s'aprofitaven així del fons de comerç del mateix i havia de presumir que ho feien a canvi d'alguna contraprestació. Per aquesta raó, quan es va assabentar, com reconeix, que la Sra. A.M.G.N. no havia donat de baixa el negoci podia reclamar a l'antiga arrendatària el percentatge de la quantitat rebuda com traspàs, però no ho va fer.

IV.- En tot cas, els defenents van acceptar els tractes que els hi proposava la Sra. A.M.G.N. i van portar a terme l'explotació del negoci sense que ni el propietari del local, ni l'agent obstaculitzessin aquesta activitat, gaudint del seu fons de comerç, de la seva clientela i de la mercaderia i mobiliari que es trobaven en ell com a mínim des del mes de setembre del 2011, en què el van començar a explotar, fins el mateix mes del 2012, en què l'agent va donar per resolt el contracte. Per aquesta raó, entenem que no poden al·legar en aquest procediment la nul·litat d'un contracte del qual ells eren part sabent, com havien de saber, que la Sra. A.M.G.N. ja no era l'arrendatària del local perquè ells l'havien arrendat, o estaven a punt de fer-ho i, per aquest motiu, han d'abonar les quantitats pactades pels tretze mesos que va durar el contracte, rebaixant la suma deguda a 9.880 euros, ja que l'agent reconeix haver rebut 3.120 euros en aquest concepte i, encara que és veritat que no ho prova, els defenents tampoc ho neguen, tot això sense perjudici de les sumes que aquests puguin deure al propietari del local com a conseqüència de l'arrendament del mateix, que cal distingir clarament de les que deu al titular del negoci.

V.- D'altra banda, la recurrent reclama en el seu recurs el pagament de la suma de 1.000 euros per explotació indeguda del negoci des del mes d'octubre del 2012 fins el moment en què li sigui retornada la possessió dels béns mobles de la seva propietat que es trobaven en el local i aquesta petició també s'ha d'estimar, sent procedent condemnar als defenents a abonar a l'agent 1.000 euros mensuals des d'aquell moment fins el mes de febrer del 2013 en que el propietari del local i els defenents van acordar resoldre el contracte d'arrendament del local, data en la qual van deixar d'explotar el negoci (foli 40), és a dir al pagament de 5.000 euros.

VI.- Argumenta igualment la recurrent que els defenents li han d'abonar les deutes que ha generat l'explotació del negoci (folis 121 a 151). No obstant, aquesta petició no es pot estimar, ja que si la Sra. A.M.G.N. hagués donat de baixa el negoci del que era titular en el moment de cedir-lo a tercers, com havia de fer, ara no s'hauria de fer càrrec dels pagaments que resultessin procedents com a conseqüència de l'explotació del mateix.

VII.- La recurrent reclama igualment en la seva demanda que els defenents han d'abonar-li la suma de 35.000 euros pels danys i perjudicis soferts pel fet de no poder traspasar el negoci a tercers que hi estaven interessats.

En prova de les seves afirmacions la Sra. A.M.G.N. aporta el testimoni dels Srs. P.J.F.M. i C.C.M. (folis 172 i 174 en relació al 83) que afirmen que en el seu moment van estar interessats en adquirir el negoci "E." i pagar a la Sra. A.M.G.N. un traspàs de 35.000 euros, però aquest motiu del recurs no es pot estimar.

En efecte, una cosa és que la Sra. A.M.G.N. el mateix dia que es resolia el contracte d'arrendament de local que havia pactat amb el seu propietari i es concertava un de nou amb tercers pactés amb aquests darrers un traspàs del negoci del qual era titular i un altre molt diferent és que pogués seguir traspassant a altres persones el citat negoci quan ja l'havia traspassat una vegada i quan les persones interessades en ell no eren



**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA**  
Sala Civil

arrendatàries del local a on es trobava ubicat. D'altra banda, no es pot considerar als defenents responsables de la frustració del negoci que pretenia l'agent en quan ells eren, en tot cas, els arrendataris del local i l'agent no els podia obligar a resoldre aquest contracte.

VIII.- En estimar-se parcialment el recurs no procedeix fer especial pronunciament en relació a les costes de la instància, ni tampoc pel que fa referència a les 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 PARCIALMENT el recurs d'apel·lació interposat per la Sra. A.M.G.N. contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 1 de setembre del 2015 que REVOQUEM ÍNTEGRAMENT, condemnant als Srs. P.S.H.A.D.S. i M.D.J.P. a abonar a la Sra. A.M.G.N. la suma de 14.880 euros, més els interessos d'aquesta quantitat des de la data de la contesta a la demanda, sense fer especial pronunciament ni en relació a les costes de la instància, ni pel que fa a 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.-