

## **SENTÈNCIA**

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 23 de març de 2017.

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. Sr. Carles CRUZ MORATONES, ha adoptat la resolució següent:

### **ANTECEDENTS DE FET**

I.- Prèvia demanda de citació de data 26-03-2013, per escrit de data 23-05-2013, la representació processal de la companyia P....., va presentar davant de la Batllia demanda civil a tramitar pel procediment ordinari, contra els Srs. A..... i C..... i la seva companyia asseguradora, AS....., en reclamació de la quantitat de 156.427,52.-euros en concepte de rescabament de la indemnització dels danys pagada als seus assegurats (els Srs. TO.... i AR....) com a conseqüència de l'incendi sobrevingut en la pensió xxxxxxxx el 24-02-2010, més els interessos legals des de la contesta a la demanda, així com al pagament de les costes processals, inclosos els honoraris d'advocats i de procuradors.

II.- La representació processal de la companyia AS..... es va oposar a la demanda formulant una excepció peremptòria de prescripció anyal i sobre el fons va sol·licitar la desestimació íntegra de la demanda amb imposició al demandant de les costes processals, inclosos els honoraris d'advocat i de procurador.

La representació processal dels Srs. A..... i C....., es va oposar a la demanda formulant també una excepció peremptòria de prescripció anyal així com una excepció de litisconsorci passiu necessari, i subsidiàriament sobre el fons va sol·licitar la seva total desestimació, i més subsidiàriament que es consideri l'existència d'una concurrència de culpes i que es revisi a la baixa l'import de la indemnització sol·licitada, amb imposició de les costes judicials a l'agent.

Les parts van replicar i duplicar, totes mantenint les seves pretensions, i després que s'hagin practicat les proves, van degudament formular els seus escrits de conclusions.

III.- Per Sentència de data 05-05-2016, l'Hble. Tribunal de Batlles, Secció Civil, va decidir: *"Primer.- Estimar substancialment la demanda formulada per la representació processal de la companyia P..... contra els Srs. A....." C.... i la companyia AS...., i condemnar consegüentment, de forma solidària, a aquests darrers a pagar el import de 40.594,12.-euros per raó de la neteja i desenrunament de l' edifici , majorat dels interessos legals comptadors des de la data de la contesta a la demanda, a saber el dia 11 de juliol del 2013, i altra suma de 105.292,56.-euros en el concepte de lucrum cessans, juntament amb els interessos legals comptadors des de la fermesa de la present resolució judicial."*

IV.- Contra aquesta resolució han interposat recurs d'apel·lació la representació processal dels Srs. A....., C....., i la representació processal de la companyia AS.....

La representació processal de la companyia AS.... demana la seva revocació íntegra i que es dictés una nova en el sentit d'estimar l'excepció de prescripció de l'acció pel que fa a l'import d'11.150,88.-euros i desestimar substancialment la reclamació efectuada en concepte de *lucrum cessans*, condemnant a la companyia P.... a satisfer la totalitat de les costes.

La representació processal dels Srs. A...., i C...., sol·licita la revocació de la sentència en el sentit del seu escrit de greuges.

La representació processal de la companyia P..... demana la seva confirmació íntegra, amb imposició de les costes a les parts recurrents.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Vincent ANIÈRE.

## FONAMENTS DE DRET

I.- El recurs dels Srs. A.... i C...., es fonamenta en els motius següents : 1) el tribunal els hi atribueix tota la responsabilitat dels danys en base a la sentència del 27-10-2015 sense pronunciar-se sobre la concurrència de culpes i en particular sense considerar la responsabilitat dels propietaris de l'hotel quan ha quedat acreditat que no havien realitzat cap manteniment de l'hotel des de feia anys; 2) no se'ls hi podia imputar el lucre cessans quan els propietaris havien renunciat per escrit a percebre els lloguers ; 3) les suposades pèrdues de guany són imputables als propietaris per no haver aclarit el projecte de reconstrucció que volien portar a terme i 4) l'estimació de la demanda ha sigut parcial i el tribunal no els hi podia imposar les costes.

II.- El motiu del recurs de la companyia AS..... és que, al seu parer, el tribunal ha fet una incorrecta valoració de la prova practicada en autes i que per conseqüent aquesta Sala hauria de corregir les mancances de la sentència d'instància. Argumenta en essència que: 1) malgrat la companyia agent va fonamentar la seva acció a la vegada sobre la responsabilitat

contractual i la extracontractual, el tribunal ha considerat que només s'aplicava la contractual i el termini de prescripció de 30 anys, però la reclamació del lucre cessans en relació als lloguers del Sr. S..... té com a fonament la responsabilitat extracontractual i l'acció en relació a aquesta ha prescrit; 2) tampoc hi ha lloc a indemnitzar els 24 mesos en concepte dels lloguers dels Srs. A..... i C..... perquè la propietat els havia deslliurat del pagament dels mateixos i 3) en tot cas, el període a prendre en compte per a la indemnització del lucre cessans no pot anar més enllà del 03-10-2011, dia de la remesa de les claus a la propietat i de resolució dels contractes d'arrendaments.

III.- En el present cas, els deures de congruència i de motivació fan necessari examinar separatament els dos recursos tota vegada que malgrat tenir en comú la qüestió de la indemnització del lucre cessans, només el de la companyia planteja la qüestió de la prescripció quan el dels Srs. A..... i C..... obliga a resoldre la qüestió de la concurrència de culpes.

Per tant, estudiarem en primer lloc el recurs de la companyia AS.....

IV.- Prèviament, cal recordar que ha quedat establert que en data 24-02-2010, tingué lloc un incendi a la pensió xxxxxx ubicada a xxxxxxxxxx i a conseqüència del qual tant els seus ocupants com l'edifici i el material van patir diversos perjudicis d'importància.

Aquest edifici era objecte de dos contractes d'arrendament ja que si quasi tot l'hotel era arrendat als Srs. A..... i C....., també un apartament era arrendat al Sr. S.....

V.- Pel que fa a la qüestió de la prescripció que aixeca la companyia AS....., cal precisar que el tribunal ha considerat que malgrat la part agent va fonamentar la seva acció en una juxtaposició de responsabilitats contractual i extracontractual, eren les normes de la responsabilitat contractual (i per tant la prescripció de 30 anys) que s'havien d'aplicar pel fet d'existir entre les parts un contracte d'arrendament.

Aquest plantejament no és recorregut però la part apel·lant considera que s'hauria de distingir entre l'acció de reclamació dels lloguers deixat de pagar per part dels Srs. A.... i C..... i l'acció de reclamació dels lloguers deixat de pagar pel Sr. S....., essent aquesta darrera al seu parer de natura extracontractual i per tant sotmesa a la prescripció anyal.

Però aquesta distinció és justificada.

En efecte, malgrat l'agent va invocar dos fonaments jurídics possibles, només existeix una acció per tal de fer reconèixer la responsabilitat civil dels defenents.

Ara bé, s'ha de diferenciar la qüestió de la determinació de la responsabilitat (que inclou la determinació del seu règim i la identificació del responsable) de la qüestió de la indemnització del perjudici pel responsable. En efecte, a partir del moment on queda establerta la responsabilitat dels defenents en relació als perjudicats, sigui quin sigui el seu fonament, aquests darrers han d'indemnitzar íntegrament el perjudici sofert.

I en quant a aquest perjudici, no es reclamen els lloguers en el marc de la relació contractual entre arrendador i arrendatari sinó la indemnització del perjudici sofert arrel del sinistre. Es troba que aquest perjudici, pel que fa a lucre cessans, correspon als lloguers deixats de percebre però això no significa que ens trobem en front d'un propietari que reclama el pagament dels lloguers als llogaters sinó d'un perjudicat que reclama la indemnització del seu perjudici.

Dit d'una altra manera, la possibilitat d'integrar al perjudici els lloguers deixats de pagar pel Sr. S.... no es fonamenta sobre la natura de la responsabilitat aplicable però sobre l'obligació d'indemnitzar tot el perjudici.

Així les coses, no pot existir la prescripció només en relació als lloguers del Sr. S..... que invoca la part recurrent i aquest aspecte del recurs no es pot estimar.

**VI.-** Pel que fa a la qüestió de la indemnització del lucre cessans, s'han de resoldre dues qüestions: d'una banda el dret a reclamar aquest perjudici per la demandant i d'altra banda la seva avaluació.

En quant a la possibilitat de reclamar el lucre cessans, el tribunal ha recordat que el principi de reparació íntegra havia de portar a indemnitzar tant el dany emergent com el lucre cessans, i aquesta afirmació s'ha evidentment de confirmar tot i precisant que aquesta classe de perjudici es pot definir com la pèrdua d'un guany com a conseqüència del fet culpable i que no s'hauria produït si aquest fet no hagués tingut lloc. Es tracta d'indemnitzar el que s'ha deixat de guanyar i que s'hauria guanyat per no haver succeït el sinistre.

És cert que per carta del 07-05-2010, sia només una mica més de 2 mesos després de l'incendi, els Srs. TO.... i AR..... van adreçar als Srs. A.... i C.... una carta indicant : *“En la nostra qualitat d’arrendadors de l’edifici on es troba ubicat el negoci que vostès exploten conegut per Hotel xxxxxxxxxx i que ha quedat devastat per l’infortunat incendi, atès que s’ignoren quines han estat les seves causes i vist que no poden fer ús de la cosa arrendada, hem decidit alliberar-los temporalment de la obligació de pagament de les rendes fins que no es determini la causa de l’incendi. Als nostres efectes la pròrroga del contracte d’arrendament segueix vigent fins al seu acabament, òbviament sense perjudici del dret que vostès tenen com arrendataris d’optar per la resolució del contracte atesa la impossibilitat d’usar la cosa arrendada.”*

Però aquest document pel qual renunciem a reclamar els lloguers com a conseqüència de la suspensió del contracte per la impossibilitat de gaudir del bé arrendat com a conseqüència de l'incendi no constitueix una renúncia al seu dret a reclamar la indemnització del seu perjudici provocat per l'incendi un cop determinat les responsabilitats del mateix.

En quant a la determinació del lucre cessans, la reclamació de la demandant era que se li pagues l'import corresponent a 24 mesos de lloguers

entre el dia del sinistre i el 28-02-2013 dia on el local es va trobar en condicions per tornar a ser utilitzat.

Apareix que arrel de les greus conseqüències de l'incendi i de les diligències prèvies que es van portar a terme durant les quals l'immoble va quedar precintat fins al mes de juliol del 2010, no es va poder disposar de l'edifici entre el 24-02-2010 i el 03-10-2011 data en la qual les claus van ser remeses als propietaris després que, a petició comuna dels Srs. TO..-AR... i A.....- C....., la Batlle instructora hagi acordat la vinguda dels pèrits de les companyies d'assegurances per tal d'examinar els llocs i de les persones concernides per tal de recollir les seves pertinences personals.

És clar que el lucre cessans concerneix aquest període de suspensió del contracte i que precedeix la seva resolució i no es pot imputar aquest termini als propietaris.

No se'ls hi pot tampoc retreure el fet de no haver iniciat més aviat la neteja de l'hotel per tal de posar-lo de nou en estat de ser arrendat perquè de les circumstàncies que acabem d'exposar s'extreu que això no els hi era possible.

En quant al període entre el 03-10-2011 i el 24-02-2012, el tribunal ha considerat que era un termini raonable per dur a terme els treballs de neteja, i aquest criteri s'ha de compartir donat que es tractava de treballs de neteja i de desenrunament de gran amplitud com ho confirma el seu cost i que es van realitzar sense dilatació.

**VII.-** Pel que fa al primer aspecte del recurs de la representació processal dels Srs. A.... i C....., recordem que l'incendi d'autoes va donar lloc a unes diligències prèvies número 768-4/10, però per Aute de data 17-08-2011, la Batlle va decidir del sobreseïment provisional, i per Aute de data 23-03-2013, el Tribunal de Corts, va decidir desestimar el recurs d'apel·lació presentat per uns perjudicats i confirmar íntegrament la decisió de sobreseïment provisional, sense perjudici de l'exercici de l'acció civil per davant la jurisdicció civil.

També va donar lloc a un procediment administratiu 528-2/2012 iniciat per AS.... i el Sr. B.... en contra de Fxxx. Però per sentència de data 25-10-2013, la Sala administrativa d'aquest Tribunal Superior va confirmar la sentència recorreguda i declarar que la decisió tàcita de l'entitat Fxxx, denegant la sol·licitud de responsabilitat administrativa formulada per la companyia AS...., és ajustada a dret i als fins que legitimen l'activitat administrativa.

D'altra banda, el sinistre va donar lloc a una demanda civil per part del Sr. RO...., ocupant i perjudicat de l'hotel, que es va seguir en el marc dels autes civils 2100540/2012 que van conduir a la sentència del 28-01-2015 íntegrament confirmada per aquesta Sala el 27-10-2015.

En els presents Autes, la resolució d'instància ha citat in extenso V.- i VI.- de la nostra sentència del 27-10-2015 relatius a la determinació de la responsabilitat i no cal reproduir-los de nou.

Només cal posar de relleu que al terme d'aquestes decisions, es va considerar que pel que fa al Sr. JB... (com a titular de la pensió), a Fxxx (com a subministradora d'electricitat) i als Srs. TO i AR (propietaris de l'edifici), no s'havia acreditat una relació de causalitat entre un comportament culpós dels mateixos i l'origen de l'incendi, ja que, bàsicament, la causa que originà dit incendi queda desconeguda.

Però, pel que fa als gerents, els Srs. A....., i C....., es va establir que existia un comportament negligent en relació causal amb l'esdevinença del sinistre. Queda intacta la conclusió segons la qual el fet de tenir a prop dels comptadors elèctrics material que va agreujar l'incendi des dels primers moments i de manera significativa el resultat final del sinistre, participant a la producció del mateix, constitueix un comportament imputable al gerent de la pensió i que s'ha de qualificar de negligent sobre tot per part d'un professional.

Ara bé, no s'ha aportat en les presents actuacions cap element de prova diferent, i de la valoració de tot el material probatori no es pot treure l'existència d'una culpa, sigui qui sigui la seva entitat o el seu fonament, en relació causal



amb els danys causats, concurrent amb la culpa dels arrendataris, i que no s'hauria pogut evidenciar en els altres procediments.

Aquesta constatació val també pels propietaris de l'hotel i no es pot donar lloc a la concurrència de culpes que defensa la part recurrent.

**VIII.-** Pel que fa a la qüestió del lucre cessans ja hem indicat en el FONAMENT VII.- els motius que han de portar a confirmar la resolució d'instància i no cal repetir-los donat que són una resposta suficient als arguments dels recurrents.

**IX.-** Pel que fa a la qüestió de les costes de primera instància malgrat el que sosté la part recurrent, si bé l'estimació de la demanda no va ser total, va ser substancial puix es va condemnar les defenents a pagar la suma total de 145.886,68.-euros dels 156.427,52.-euros reclamats, sia més del 90%.

Per tant, és amb bon criteri que el tribunal ha aplicat el principi del venciment objectiu que regeix la imposició de les costes en matèria civil.

**X.-** En virtut del mateix principi del venciment objectiu, la desestimació dels recursos justifica imposar als recurrents les costes judicials d'aquesta alçada.

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** els recursos interposats per la representació processal dels Srs. A....., C....., i per la representació processal de la companyia AS... contra la Sentència de l'Hble. Tribunal de Batlles de data 05-05-2016, que confirmem íntegrament;

**Imposar** als recurrents les costes judicials de segona instància;

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.-