

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.- En data 12.1.12 la representació processal del Sr. MAN..... va formular demanda en reclamació de nul·litat contractual i d'indemnització de danys i perjudicis, imposant a la defenent les costes del procediment.

II.- La representació processal de la Sra. IGL..... va contestar la demanda en data 20.9.12 oposant-se totalment als arguments exposats a la mateixa, manifestant que calia desestimar la demanda amb imposició de les costes a la part contrària.

III.- Les parts van presentar oportunament els seus escrits de rèplica i dúplica, i posteriorment de conclusions, reiterant els seus arguments i oposant-se als de l'adversa.

IV.- L'Hble. Tribunal de Batlles va dictar Sentència en data 16 de juny de 2016 i va decidir : *“Desestimar la demanda formulada per la representació del Sr. MAN.... contra la Sra. IGL..... per escrit de data 12 de gener del 2012, havent d'absoldre aquesta darrera de les pretensions que s'hi contenen, i fent imposició de les costes processals ocasionades, de conformitat amb el que disposa el VI. CONSIDERANT de la present resolució judicial.”*

V.- Contra l'esmentada resolució formula recurs d'apel·lació la representació processal de la part agent i, en virtut dels arguments que exposa en les seves conclusions, demana la seva revocació i que s'estimés íntegrament la seva demanda, sense fer esment a la indemnització de danys i perjudicis, llevat de la devolució de la suma ja pagada de 16.500€, imposant a l'adversa les costes del procediment.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Carles CRUZ MORATONES.

FONAMENTS DE DRET

PRIMER. - En el present procediment, la part agent, el Sr. MAN..... de nacionalitat britànica, va demanar la nul·litat del contracte de data 15 de juny de 2009 que havia concertat amb la part defenent, Sra. IGL....., pel qual aquesta cedia l'explotació de l'hotel xxxxxxxxxxxx amb efectes del dia 1 de juliol del mateix any i per un període de 15 anys. Demanava també com a conseqüència de la dita nul·litat la devolució de la suma de 16.500 euros pagada en el moment de contractar i, a més, una indemnització pels perjudicis que ja es determinaria en període probatori així com la imposició de les costes

a la part defenent. En aquesta alçada ha renunciat a la petició de la indemnització de danys i perjudicis.

La sentència d'instància desestima íntegrament la demanda i imposa les costes de la instància a la part agent.

Aquesta part s'aixeca contra la dita decisió.

SEGON.- Així doncs el conflicte consisteix en analitzar si existia causa de nul·litat del contracte per “engany”, és a dir, per dol segons la part agent. Aquesta engany consistia-segons el Sr. MAN.....- en que la Sra. IGL.... en cedir-li a canvi de 165.000€ la cessió en l'explotació de l'hotel (incloses les instal·lacions, el personal i el local llogat al propietari) no li va dir que no disposava de l'autorització escrita del propietari per cedir-li el local arrendat. I segons la demanda, quan va descobrir aquest fet va deixar de pagar la renda i de fer les gestions del canvi de la titularitat formal del negoci “perquè podia tenir la conseqüència de que instés la nul·litat” (el propietari Sr. S..... El que ha quedat acreditat és que el Sr. MAN.... va deixar de pagar la renda de l'arrendament (5.000€ mensuals) a partir de l'1 d'abril de 2010 i quan ja van estar vençudes i no pagades 4 rendes (es a dir, fins la de juliol) no va ser quan el propietari Sr. S..... va requerir-lo a través de la seva advocada per carta de 7.7.10 (foli 40) de lliurar la possessió de l'hotel. Ja en declaració policial del dia 28.5.10, (foli 112) el Sr. S..... es queixar de que li devien dues mensualitats de la renda. És a dir que no consta en cap moment que el Sr. S....., propietari de l'hotel, ni s'hagués queixat a la Sra. IGL.... del fet que hagués sotsarrendat l'hotel a tercer, sinó que per contra va reclamar directament al Sr. MAN.... quan aquest va deixar de pagar quatre mensualitats de la renda.

TERCER.- No té cap justificació que el defenent deixés de pagar *ad cautelam* per si -en una hipòtesi de futur- pogués el Sr. S..... demanar la nul·litat del seu contracte (del qual no en formava part) per desconèixer que

estava sotsarrendat l'hotel al Sr. MAN..... Però el que resulta transcendental és que encara que el contracte de lloguer de l'explotació de l'hotel a la Sra. IGL..... incorporés la necessitat de consentiment escrit del propietari Sr. S....., aquest era un dret que a ell emparava però al qual també hi podia renunciar i bastar-li que ja tenia coneixement del sotsarrendament i li va donar el seu consentiment. I això demostrat perquè mai va reclamar el propietari contra la Sra. IGL..... per impagament de la renda sinó que es va dirigir directament al Sr. MAN....., cosa que indica que sabia que era el sotsarrendatari i l'obligat a pagar la renda. Si tal era la por del Sr. MAN....., el més raonable és que hagués demanat a la Sra. IGL.... l'obtenció de l'autorització escrita del Sr. S....., però no deixar de complir amb les seves obligacions sense que els seus drets s'haguessin vist afectats.

QUART.- En conclusió, la causa donada per l'agent per demanar la nul·litat a causa de no disposar de consentiment escrit la Sra. S..... no té cap conseqüència en el compliment de les obligacions concretes per contracte de 15.6.09.

CINQUÈ.- Tampoc pot prosperar la causa de nul·litat basada en haver contradit una norma imperativa com és la Llei d'arrendaments de finques urbanes, la qual exigeix en l'article 35.2 que el sotsarrendament exigeix necessàriament autorització escrita de l'arrendador. En primer lloc perquè no és el contracte entre l'arrendador Sr. S..... i la Sra. IGL.... el que aquí estem examinant, sinó entre aquesta i el Sr. MAN..... Per això aquest no està vinculat pel contracte entre els altres senyors. En segon lloc, perquè la LAFU no és aplicable als casos d'arrendament d'indústria o negoci, com preveu el seu article 2.3, com és el cas present en que es va llogar un negoci que ja estava en funcionament: l'Hotel xxxxxxxxxxxxxx, inclòs el seu personal.

SISÈ.- Finalment, en el recurs s'articula una nova causa de nul·litat que no es preveu en la demanda: la de la impossibilitat de continuar amb el negoci d'hoteleria pels actes obstructius de la Sra. IGL..... En no haver articulat de

manera clara i específica aquesta causa de nul·litat en la seva fonamentació jurídica de la demanda ni en la rèplica (que es va renunciar a dir res de nou), ara no es pot plantejar aquesta qüestió sense infringir els principis de contradicció i defensa que protegeix l'article 10 de la Constitució. Ara bé només per donar satisfacció dialèctica al recurrent direm que la Sra. S..... va donar de baixa el negoci que administrativament encara seguia al seu nom perquè no havia complert el Sr. MAN.... en col·laboració amb el Sr. BE..... de constituir una societat que hauria de ser la titular definitiva del negoci de l'Hotel xxxxxxxxxx. Aleshores, quan ja havia deixat de satisfer les rendes d'abril i maig de 2010 a la propietat, la Sra. S..... va optar per evitar més perjudicis als quals hauria de fer front en ser la titular administrativa del negoci.

En conclusió, el recurs ha de ser desestimat i la sentència d'instància plenament confirmada.

SETÈ. En resultar desestimat el recurs procedeix imposar les costes per ell generades a la part recurrent, de conformitat amb el que disposa el Codi 7,51,5.

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 interposat per la representació processal del Sr. MAN..... contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 16 de juny de 2016, que confirmem íntegrament.

Imposem el pagament de les costes causades en aquesta alçada a la part apel·lant.

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.-