

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, a 23 de juliol de 2009

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 15 de gener del 2008 les Sres. M.U.F. i M.F.C. van formular demanda de resolució de contracte, reclamació de quantitat i desnonament, amb efectes el dia 10 de gener del 2008, contra la societat "A. SL", sol·licitant que es declarés l'extinció del contracte verbal d'arrendament del local situat a l'Avda. Meritxell, xx d'Andorra la Vella celebrat el dia 21 de gener del 1980 entre el difunt pare de les agents i la societat denominada "S. SA" (que més tard es va transformar en "A. SL"), que es pronunciés el desnonament de la defenent i que se la condemnés a pagar a l'agent la suma de 18.576 euros amb caràcter bimensual en concepte d'ocupació indeguda del local arrendat des del dia 10 de gener del 2008 fins que es produís el total desallotjament.

II.- La representació processal de la societat "A. SL" va contestar a la demanda en data 7 de març del 2008 oposant-se a les pretensions de la part agent i sol·licitant que es dictés Sentència desestimant la demanda en tots els seus extrems i imposant a la part agent les costes del procediment.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

III.- L'Hble. Tribunal Unipersonal, Secció Civil, va dictar Sentència en data 23 de gener del 2008 estimant la demanda formulada per la Sra. M.U.F., declarant l'extinció del contracte d'arrendament que tenia per objecte el local comercial radicat al número xx de l'Avda. Meritxell d'Andorra la Vella amb efectes a comptar del dia 21 de gener del 2008 i condemnant a la defenent a deixar-lo a la lliure disposició de l'agent, així com a pagar en concepte d'ocupació indeguda des del 21 de gener del 2008 i fins l'efectiu desallotjament la quantitat bimensual de 18.576 euros, o la part proporcional corresponent, i a suportar les costes processals causades.

IV.- Contra l'esmentada Sentència formula recurs d'apel·lació la representació processal de la societat "A. SL" i, pels arguments recollits a les seves conclusions, demana la seva revocació i la desestimació íntegra de la demanda formulada contra la seva mandant, imposant a l'adversa les costes del procediment. Mitjançant altresí manifesta igualment que aporta amb les seves conclusions els comprovants dels xecs dipositats a la Batllia justificatius del fet que la seva mandant es troba al corrent del pagament dels lloguers del local propietat de l'agent.

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

FONAMENTS DE DRET

I.- El primer aspecte que cal examinar a l'hora de resoldre el present litigi és si el recurs formulat per la representació processal de la societat "A. SL" no pot ser admès com defensa la part apel·lada, ja que ha caducat, degut al fet que la part recurrent no ha consignat l'import de les rendes que hagin anat vencent durant la substanciació del recurs, o no ho ha fet correctament, com exigeix la Disposició Addicional Segona, apartat dotzè, de la Llei d'Arrendament de Finques Urbanes de 30 de juny del 1999.

D'acord amb la documentació que consta als autes civils registrats sota el número D-0037-2/2007, unida a aquest procediment per "corda fluixa", no hi ha dubtes

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

que la representació processal de la part apel·lant ha anat consignat durant el curs del procediment les rendes degudes en relació al local que tenia arrendat, si bé ho ha fet primer a favor de la Sra. M.F.C. i, una vegada coneguda la seva defunció, a favor dels ignorats hereus de la citada senyora. És cert que la demanda la van formular la Sra. M.U.F., com a nua propietària del local situat a l'Avda. Meritxell xx d'Andorra la Vella, i la Sra. M.F.C., com usufructuària del mateix. És cert igualment que la part agent va tenir coneixement de la defunció de la Sra. M.F.C. (foli 37), que la Sra. M.U.F. va acreditar que la seva mare havia mort i que era realment la usufructuària de l'immoble arrendat per la defenent (foli 41) i que l'Aute de 17 d'octubre del 2008 va estimar que s'havia consolidat l'usdefruit de la Sra. M.F.C. en la persona de la nua propietària, la Sra. M.U.F., ordenant prosseguir el procediment tenint a aquesta darrera com a única integrant de la part actora (foli 44), raó per la què el procedent hauria estat consignar l'import de les rendes degudes a favor de la Sra. M.U.F. No obstant, el fet que no s'hagi fet així s'ha de considerar com un error de caire jurídic que no pot impedir l'admissió del recurs perquè no ha suposat cap mena de perjudici per la Sra. M.U.F., ja que, en virtut del testament de la Sra. M.F.C. que consta al procediment aportat per "corda fluixa", la Sra. M.U.F. és també hereva de la seva mare i per tant pot fer seves, si ho vol, les quantitats dipositades per la defenent.

II.- Pel que fa al fons del litigi, ha quedat acreditat a les actuacions que el dia 21 de gener del 1980 el Sr. R.C.F. va cedir i traspassar a la societat "S. SA" tot el contingut i estoc de la botiga i magatzem conegut sota el nom de "E-P", radicats a l'Avda. Meritxell, xx d'Andorra la Vella, donant el seu consentiment per aquest traspàs el propietari del local, el difunt Sr. B.U., que manifestava reconèixer a "S. SA" com a arrendatària de l'immoble amb les mateixes obligacions i els mateixos drets que tenia el Sr. R.C.F. (foli 5). Atès que es tractava d'un traspàs de local de negoci i tenint en compte el que es manifesta en el document en el què es formalitza, no hi ha dubtes de que existia un primitiu contracte d'arrendament celebrat entre el Sr. B.U., pare de l'agent, i el Sr. R.C.F., que les parts admeten que va ser oral i del qual no consta la data. No és objecte de controvèrsia que, posteriorment,

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

es va pactar entre el propietari de la botiga i el representant del negoci "E-P" que el contracte d'arrendament figurés a nom d'una altre societat instrumental denominada "A. SL", com d'altre part acredita la certificació que consta al foli 238, que és qui ara ocupa el local i, per tant, la part demandada en aquest procediment.

Tenint en compte els fets exposats, la societat defenent fonamenta el seu recurs d'apel·lació en un primer motiu i és que la demanda no es pot estimar perquè l'agent no ha acreditat la data d'inici de la relació arrendatícia, ni s'ha aportat a les actuacions el corresponent contracte d'arrendament, ni és cert que en data 21 de gener de l'any 1980 s'iniciés cap relació contractual nova, que és la que l'agent pretén extingir, sinó que el que va tenir lloc, segons el seu parer, és la subrogació d'un nou arrendatari en el lloc del primitiu en la relació existent i les dues primeres al·legacions no es poden estimar, però sí és procedent admetre la tercera.

II.- És cert que no s'ha acreditat a les actuacions la data d'inici de la relació arrendatícia, ni s'ha aportat el corresponent contracte d'arrendament, però hi ha indicis a les actuacions de que és certa la data en que l'agent afirma que es va celebrar, és a dir el mes de gener del 1976, ja que al document de traspàs del local consta que el mes d'octubre del 1975 els germans R. i A.C.F., juntament amb el Sr. A.C., van adquirir el contingut d'una botiga radicada a l'Avda. Meritxell, xx d'Andorra la Vella amb l'acord del propietari de la mateixa, el Sr. B.U., (foli 5) i al foli 236 es certifica que el negoci del que era titular el Sr. A.C., radicat en la mateixa adreça, va quedar inscrit al Registre de Comerç i Indústria el mes d'abril d'aquell any. D'altra banda, la defenent no s'ha oposat a que la data del contracte original fos aquella a la què es fa menció a la demanda. Cal posar de relleu a més a més que, com les parts admeten, el contracte es va celebrar de forma verbal, de tal manera que això impedeix a l'agent aportar un document de formalització del contracte, però aquesta circumstància no pot comportar que el contracte perduri de manera perpètua, impedint que els propietaris del local puguin donar-lo per finalitzat en un moment o altre.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

III.- Malgrat això, l'agent sol·licita a la seva demanda que es declari extingit el contracte celebrat entre les parts el dia 21 de gener del 1980, considerant que el traspàs acordat en aquell moment a favor d'un nou arrendatari comportava la celebració d'un nou contracte, i el mateix defensa al llarg del procediment, fet que impedeix a aquesta Sala en ares del principi de congruència examinar si s'ha extingit o no el contracte presumptament celebrat l'any 1976, ni en quina data es va produir aquesta extinció, punts sobre els quals no ha existit debat a les actuacions, sent forçós examinar exclusivament si l'any 1980 es va celebrar o no un nou contracte per tal de decidir si ha transcorregut o no el termini pactat o el legal, desestimant el recurs en el primer cas i estimant-lo en el segon.

IV.- Per tal de decidir si en data 21 de gener es va celebrar un nou contracte que ara es pugui declarar extingit cal tenir en compte que, d'acord amb les normes pròpies del dret romà primitiu, la novació comporta la desaparició automàtica de la relació preexistent que necessàriament s'extingeix, posició que va ser superada pel dret justinianeu al exigir per tal que es produís l'extinció un clar "animus novandi" i en aquest sentit la Sentència del Tribunal Superior de la Mitra de 9 de novembre del 1980 destaca que "tota novació de contracte suposa una voluntat d'extingir una obligació precedent condicionada a la creació d'una nova obligació segons resulta de la Instituta 3,29,3". Aquesta evolució ha comportat que la jurisprudència dels Tribunals andorrans admeti tant la novació extintiva com la modificativa i que per tal d'estimar si ens trobem davant d'un o altre tipus de novació sigui precís interpretar la voluntat de les parts i esbrinar si l'antiga relació obligatòria queda substituïda o no per la nova.

Ateses aquestes consideracions, aquesta Sala considera que quan es produeix un traspàs d'un immoble arrendat mantenint-se el contingut de l'anterior cal entendre en principi que es tracta d'una subrogació del nou arrendatari en el lloc de l'antic, de tal manera que, a manca de prova en contrari, no es produeix una novació pròpia o extintiva, presumint que el que cerquen les parts és el manteniment de la relació obligatòria originària, encara que es canviï un dels seus subjectes,

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA
Sala Civil

i això és el que es dedueix del document de traspàs de negoci que examinem en el què es manifesta que el Sr. B.U. reconeix a "S. SA" com a nova arrendatària amb les mateixes obligacions i els mateixos drets que tenia el Sr. R.C.F., motiu que porta a l'estimació del recurs i la desestimació de la demanda tal com ha estat plantejada.

V.- Malgrat l'estimació del recurs formulat per la representació processal de "A. SL", i per tant la desestimació de la demanda formulada per les Sres. M.U.F. i M.F.C., atesos els dubtes de dret que envoltaven l'objecte del litigi no estimem procedent imposar les costes de la instància a cap de les parts litigants, d'acord amb el que disposa el capítol X de la Novel·la 82, sense fer tampoc especial pronunciament respecte de les d'aquesta alçada, en virtut de la mateixa norma.

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 el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la societat "A. SL" contra la Sentència dictada per l'Hble. Tribunal Unipersonal, Secció Civil, en data 23 de gener del 2008 que REVOQUEM íntegrament, desestimant la demanda formulada per la Sra. M.U.F., absolut a la defenent de tots els pediments continguts en ella i sense fer especial pronunciament ni respecte de 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.-