

---

## [2019-91-RE](#)

### **Causa 2019-91-RE**

(EXECO, SAU i CORI, SAU c/ COSP, SA)

**Número de registre 565-2019. Recurs d'empara**

**Sentència del 26 de maig del 2020**

---

**BOPA núm. 77, del 3 de juny del 2020**

En nom del Poble Andorrà;

El Tribunal Constitucional;

Atès l'escrit presentat i registrat al Tribunal Constitucional, el 17 de desembre del 2019, per la representació processal de les societats EXECO, SAU i CORI, SAU, mitjançant el qual interposa un recurs d'empara contra la sentència del 5 de desembre del 2019, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració dels drets a obtenir una decisió fonamentada en Dret, a un procés degut i a la defensa, reconeguts a l'article 10 de la Constitució, i, atès que demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració dels drets esmentats, que anul·li les resolucions impugnades i que reposi les societats recurrents en la plenitud del seu dret amb el pronunciament exprés sobre la inaplicabilitat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes del 30 de juny de 1999, "*tant en quant al fons del litigi (segons la Disposició transitòria primera de la Llei), com pel que fa a les regles processals contingudes en la Disposició addicional segona de la Llei*". Així mateix, d'acord amb les previsions de l'article 88 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, demana la suspensió dels efectes de la sentència impugnada ateses les greus i irreversibles conseqüències que es podrien derivar de la seva execució;

Vista la Constitució, especialment els articles 10, 41.2, 98 c) i 102;

Vista la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, especialment el títol IV, capítols primer i sisè;

Vist que el magistrat, Sr. Joan Manel Abril Campoy, va plantejar la seva inhibició en aquesta causa, la qual va ser acceptada pel Ple del Tribunal;

Vist l'aute del Tribunal Constitucional del 17 de febrer del 2020, que va admetre a tràmit, amb efectes suspensius, el recurs d'empara 2019-91-RE;

Vist l'escrit d'al·legacions presentat, el 9 de març del 2020, per la representació processal de la

---

societat COSP, SA;

Vist l'escrit d'al·legacions presentat, el 9 de març del 2020, pel Ministeri Fiscal;

Vistes les conclusions formulades dintre de termini per les parts i pel Ministeri Fiscal;

Atesa la situació excepcional que va donar lloc a la Llei 3/2020, del 23 de març, de mesures excepcionals i urgents per la situació d'emergència sanitària causada per la pandèmia de SARS-CoV-2, la qual va suspendre l'activitat ordinària d'aquest Tribunal, aquesta resolució es dicta en data d'avui, tot i que el seu examen estava previst per a la reunió del Ple fixada pel 20 d'abril del 2020;

Escoltat l'informe del magistrat ponent, Sr. Josep-D. Guàrdia Canela;

## **1. Antecedents processals davant les jurisdiccions ordinàries**

1.1. El 12 de maig del 2016, la societat COSP, SA, propietària i arrendadora del terreny "*La Prada de la Borda del Cosp*" on es troba bastit el centre comercial "*Punt de Trobada*" va presentar una demanda de desnonament i de reclamació de quantitat contra les societats EXECO, SAU i CORI, SAU, que arrendaven el terreny i explotaven el centre comercial, respectivament.

1.2. El 9 de gener del 2018, la Secció Civil del Tribunal Unipersonal de la Batllia va dictar una sentència mitjançant la qual declarava formalment l'extinció del contracte d'arrendament del 23 de setembre de 1982, modificat pels contractes del 25 d'octubre de 1983 i del 3 de desembre de 1987, per esgotament del termini contractual des del 31 de desembre del 2015, i, condemnava la part demandada a retornar sense dilació la possessió immediata dels llocs arrendats, així com al pagament de la indemnització pactada per ocupació indeguda.

1.3. Ambdues parts van presentar sengles recursos d'apel·lació contra aquesta sentència, i, el 5 de desembre del 2019, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia va dictar una sentència que acordava desestimar aquests dos recursos i confirmar íntegrament la sentència de la primera instància.

1.4. El 17 de desembre del 2019, la representació processal de les societats EXECO, SAU i CORI, SAU va interposar un recurs d'empara contra la sentència del 5 de desembre del 2019, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració dels drets a obtenir una decisió fonamentada en Dret, a un procés degut i a la defensa, reconeguts a l'article 10 de la Constitució.

## **2. Argumentació jurídica**

### **2.1. Argumentació de les societats recurrents**

- Aquesta part fonamenta el seu recurs d'empara en l'aplicació indeguda en aquest cas de la Llei

---

d'arrendaments de finques urbanes del 30 de juny de 1999, tant en l'àmbit material com en l'aspecte processal.

- Prèviament, exposa que, d'acord amb la clàusula II.3 del contracte d'arrendament signat, la societat EXECO, SAU va bastir, a càrrec seu, un valuós edifici sobre la finca arrendada que estava destinat a l'explotació d'un centre comercial, que valora en 60 milions d'euros si s'hagués de bastir en l'actualitat i que dona feina a 435 treballadors.

- Exposava igualment el contingut de la clàusula V del contracte, així com l'addenda del 3 de desembre de 1987, que disposen un dret de preferència per a l'arrendatari i l'obligació d'iniciar les negociacions per pactar un nou contracte dos anys abans la finalització del contracte original, la qual estava fixada pel 31 de desembre del 2015.

- Al·lega la mala fe de la part arrendadora que no va voler entaular aquestes negociacions i que va trametre per carta, el 25 de setembre del 2015, una còpia del contracte d'arrendament que la societat arrendadora ja havia firmat amb el seu competidor, la societat Pyrénées, SA, concretament, el 17 de setembre del 2015, i en què se li concedia el termini d'un mes per exercir el seu dret de preferent arrendament.

- Segons el parer d'aquesta part, les noves condicions fixades eren totalment desproporcionades, irrealistes i desorbitades, tant des del punt de vista del preu del mercat, com des del de la generació de beneficis, com així es desprèn del dictamen pericial efectuat per un gabinet d'auditoria. I, conclou, que d'aquesta manera es pretenia evitar i frustrar el dret de preferent arrendament pactat en el contracte inicial.

- Després d'exposar de manera detallada l'*iter* processal seguit davant la Batllia i la Sala Civil, així com el contingut de les pretensions i al·legacions de la part adversa i el de les decisions judicials diverses recaigudes, entra en el fons de la seva al·legació constitucional essencial, és a dir, l'aplicació inadequada al cas de la Llei d'arrendaments de finques urbanes del 30 de juny de 1999 (primer motiu), i justifica aquesta inadequació en el caràcter complex del contracte d'arrendament *ad aedificandum*, el qual d'acord amb la jurisprudència dels tribunals andorrans no podia enjudiciar-se pel procediment especial, abreujat i sumari i, per tant, no tenia cabuda en la Llei esmentada de 1999 (motiu segon).

- Efectivament, en primer lloc, al·lega que la disposició transitòria primera de la Llei esmentada estableix que "*és d'aplicació als contractes que se celebrin a partir de la seva entrada en vigor i a tots els contractes d'arrendament celebrats amb anterioritat a partir del moment en què el contracte es renovi per tàcita reconducció*".

- Aquesta Llei va entrar en vigor a finals de juliol de 1999, per tant, no és de cap de les maneres aplicable a un contracte signat el 23 de setembre de 1982, ni a les dues addendes posteriors del 25 d'octubre de 1983 i del 3 de desembre de 1987, és a dir, signat 17 anys abans de l'entrada en vigor de la Llei.

- Per tant, aquesta aplicació d'una Llei inadequada vulnera de manera flagrant tots els drets materials a la jurisdicció d'aquesta part.

- En segon lloc, manifesta que més enllà de la vulneració derivada d'una aplicació errònia del dret material, també s'han vulnerat les seves garanties processals, concretament, el seu dret a un procés degut, ja que la tramitació del judici s'ha efectuat també de forma indeguda i inadequada, aplicant el

---

procediment creat per la Llei d'arrendaments de finques urbanes del 30 de juny de 1999.

- Segons el seu parer, el cas concret de l'arrendament *ad aedificandum* en litigi no està regulat en aquesta Llei i, per tant, la via processal era la del procediment ordinari. Per tal com no s'ha seguit aquest darrer procediment s'ha situat a aquesta part en una situació d'indefensió material amb rellevància constitucional, ja que no es va poder examinar el fons de la seva demanda reconvençional i els tribunals van rebutjar l'examen de qualsevol qüestió que no anés referida a la suposada finalització del termini contractual, sostraint del debat judicial el dret de preferent arrendament, així com la pràctica de diverses proves sol·licitades.

- Per acabar, demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració dels drets esmentats, que anul·li les resolucions impugnades i que reposi les societats recurrents en la plenitud del seu dret amb el pronunciament exprés sobre la inaplicabilitat de la Llei d'arrendaments de finques urbanes del 30 de juny de 1999, "*tant en quant al fons del litigi (segons la Disposició transitòria primera de la Llei), com pel que fa a les regles processals contingudes en la Disposició addicional segona de la Llei*".

## **2.2. Argumentació de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia**

- La Sala Civil, de manera prèvia, fa una anàlisi acurada del contracte d'arrendament, així com dels fets establerts en aquesta causa, concretament, de les cartes intercanviades entre les parts i altra documentació transcendent.

- Essencialment, destaca que les parts van fixar la data de l'acabament del contracte al 31 de desembre del 2015, amb la possibilitat d'iniciar les negociacions per un nou contracte a partir del 2013, i van fixar que una vegada extingit el contracte, fos quina en fos la causa, la part arrendatària havia de deixar lliure i vàcua a disposició del propietari la finca arrendada amb les obres i amb les millores efectuades sense cap dret a indemnització. També destaca l'existència d'un dret de preferent arrendament per a la part arrendatària en igualtat de preu i de condicions.

- Seguidament, examina l'excepció d'inadequació del procediment plantejada per la part arrendatària i confirma la solució emprada per la primera instància de tramitar el procediment especialitzat establert a la Llei d'arrendaments de finques urbanes.

- La Sala Civil exposa, d'una banda, que l'objecte de l'arrendament incloïa l'edifici comercial ja bastit, en compensació del qual les parts havien modificat les altres condicions contractuals, i, d'altra banda, que el procediment en qüestió tenia vocació d'aplicar-se quan les relacions i les obligacions objecte de litigi derivaven d'un contracte d'arrendament.

- Precisa que no es qüestiona que la part arrendatària hagi respectat sempre la seva obligació de pagament, sinó que allò que es discuteix és el seu dret a mantenir-se en els llocs arrendats.

- Segons el seu parer, el fet que s'hagi bastit un centre comercial o les conseqüències socials i econòmiques que deriven exclusivament de l'extinció del contracte, no poden fer variar aquest criteri d'aplicació, ja que malgrat el caràcter complex del contracte inicial, la natura de l'acció instada afecta només la qüestió del desnonament, qüestió pròpia de les relacions entre les parts a un contracte d'arrendament.

- La qüestió que s'ha de resoldre se circumscriu en determinar si l'arrendament ha finalitzat i si la

---

part arrendatària té un títol o un dret de mantenir-se en els llocs.

- Ara bé, la part arrendatària no discuteix l'acabament de l'arrendament, tanmateix, d'una banda, sosté que té dret a ocupar els llocs, perquè no s'haurien respectat els seus drets, i, d'altra banda, pretén, per via reconvençional, obtenir una indemnització per enriquiment injust de la part arrendadora, dret de crèdit que li permetria exercitar un dret de retenció.
- Sobre el primer punt, la Sala Civil conclou que de les actuacions se'n deriva que s'han respectat els drets de la part arrendatària en relació amb el seu dret de preferent arrendament.
- Sobre el segon punt, considera que aquesta qüestió no s'ha de discutir necessàriament en el marc del procediment de desnonament, ja que d'acord amb el contracte no existeix cap possibilitat d'indemnització.
- En qualsevol cas, conclou que l'aplicació del procediment establert a la Llei d'arrendaments de finques urbanes no ha comportat cap desviació del procediment, ni cap indefensió, ja que malgrat que es tracti d'un procediment ràpid i àgil no s'han limitat ni els drets de la defensa, ni els d'audiència, ni els de contradicció.
- Sobre l'abús de dret invocat per la part arrendatària en relació amb el pacte de preferència i, de forma més general, en relació amb les negociacions entre les parts, la Sala Civil considera que en les actuacions no hi ha cap element que permeti acreditar aquesta tesi, al contrari, se'n desprèn una actitud correcta, diligent i respectuosa de la part arrendadora.
- Per aquests motius, confirma la decisió de la primera instància en relació amb aquests punts.

### **2.3. Argumentació de la societat COSP, SA**

- De manera prèvia, aquesta part manifesta que la realitat fàctica d'aquesta causa és simple: l'arrendament finalitzava el 31 de desembre del 2015, l'arrendatari va menystenir les propostes presentades per aquesta part i va refusar d'exercir el seu dret de preferent arrendament i, malgrat això, es resisteix a abandonar els llocs arrendats.
- Recorda que el Tribunal Constitucional no és una tercera instància i no li correspon determinar la selecció, ni la interpretació de la legislació ordinària.
- En aquest cas, la part recurrent denuncia en definitiva la vulneració del seu dret a un procés degut, perquè no hauria obtingut una decisió fonamentada en Dret i, perquè els tribunals ordinaris haurien aplicat una normativa processal i material indeguda.
- Els tribunals ordinaris han utilitzat el procediment abreujat especial establert a la Llei d'arrendaments de finques urbanes del 30 de juny de 1999 i han raonat i motivat la idoneïtat de la seva aplicació.
- Destaca a més que la part recurrent mateixa va citar i invocar expressament, com a fonament de dret aplicable al cas, aquesta Llei en el seu escrit de contesta per oposar-se a la demanda de desnonament.
- En qualsevol cas, pel que fa al procediment, manifesta que el procediment abreujat s'aplica als

---

litigis que s'iniciïn després de l'entrada en vigor de la Llei esmentada, tal com ho establïa la seva disposici3 transitoriã segona, i afegeix que el procediment abreujat presenta totes les garanties processals i no comporta la lesi3 de cap dret fonamental.

- Observa que la part recurrent cita la vulneraci3 de preceptes constitucionals de manera genèrica sense concretar en què l'hauria afectat aquesta vulneraci3, ja que ha pogut al·legar, presentar proves, concloure i apel·lar. S'ha donat, en definitiva, compliment al seu dret a la jurisdicci3.

- Pel que fa al vessant material del litigi, constata que les resolucions dels tribunals ordinaris s'han basat en les disposicions derivades del contracte d'arrendament, declaren la finalitzaci3 de l'arrendament a la data fixada i determinen la indemnitzaci3 per l'ocupaci3 indeguda de conformitat amb les previsions d'aquest mateix contracte.

- Per tots aquests motius, demana al Tribunal Constitucional que desestimi totalment el recurs d'empara i que declari la condemna en costes de la part recurrent.

#### **2.4. Argumentaci3 del Ministeri Fiscal**

- El Ministeri Fiscal destaca que l'objecte del plet era la resoluci3 d'un contracte d'arrendament i dels seus respectius *addendums*, i, doncs, l'examen de les seves condicions, del seu compliment i del seu venciment.

- Conclou que la part dispositiva de la resoluci3 impugnada s'acorda amb la petici3 de la part demandant i amb la lletra del contracte que es troba al centre del litigi i considera que aquest recurs d'empara és dilatori.

- Considera que la part recurrent es limita a impugnar l'aplicaci3 de la Llei d'arrendaments de finques urbanes del 30 de juny de 1999, funci3 que correspon en exclusiva al jutge d'instància, tret que aquesta aplicaci3 sigui il·l3gica, irraonable o arbitrària.

- Però en aquest cas, la Sala Civil circumscriu clarament l'objecte del procediment instat per la part demandant, és a dir, la finalitzaci3 de l'arrendament i les seves conseqüències, i deixa imprejutjat el procediment indemnitzatori que la part demandada pugui considerar adequat en relaci3 amb els immobles bastits.

- No obstant aix3, si bé és cert que la Llei en litigi estableix que s'aplicarà als contractes celebrats a partir de la seva entrada en vigor (disposici3 transitoriã primera), també indica que el procediment que estableix s'aplica als litigis que s'iniciïn després de la seva entrada en vigor (disposici3 transitoriã segona), destacant que aquest procediment garanteix en qualsevol cas tots els drets continguts en el dret a la jurisdicci3, reconegut a l'article 10 de la Constituci3.

- De manera incidental, sobre les al·legacions relatives a la vulneraci3 del seu dret a la prova, destaca que les proves sol·licitades per la part recurrent només tenien com a objectiu determinar les conseqüències de la resoluci3 del contracte d'arrendament i impugnar el contracte entre l'arrendador i el tercer, del qual no es desprenen indicis de frau. Conclou, per tant, que aquestes proves eren supèrflues i, doncs, innecessàries.

- Per acabar, demana al Tribunal Constitucional que desestimi l'empara sol·licitada per la manca de vulneraci3 de dret a la jurisdicci3, en cap dels seus vessants.

---

### 3. Fonaments jurídics del Tribunal Constitucional

3.1. L'escrit formalitzant aquest recurs d'empara, després d'efectuar una minuciosa exposició dels seus aspectes processals –parts intervinents, legitimació activa, representació i postulació- i de manifestar que es formula directament contra la sentència de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia que ha posat fi a l'assumpte, d'acord amb els articles 86 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional i l'article 18 *quater* 7 de la vigent Llei transitòria de procediments judicials, realitza un extens relat dels fets materials que, al seu entendre, són a la base de la seva pretensió. Uns fets que en gran mesura ja coneixia aquest Tribunal Constitucional, perquè integren part del supòsit fàctic de la causa 2019-67-RE. Com vam assenyalar en el fonament jurídic 3.1 de la sentència del 17 de febrer del 2020, recaiguda en la causa abans esmentada, aquest relat es refereix al conflicte jurídic que enfronta els contendents i denota una notable complexitat, tant pel que fa a la naturalesa de les relacions civils i mercantils entre les parts, com pel que fa a la seva importància econòmica i al contingut i a la forma de la seva documentació, havent transitat per diverses vies procedimentals.

Amb posterioritat, centra els fonaments jurídics de la seva pretensió en el dret a la jurisdicció, entenent que tant la sentència del Tribunal Unipersonal de la Batllia del 9 de gener del 2018, com la sentència de la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia del 5 de desembre del 2019, han vulnerat aquest dret de la part recurrent, en els aspectes següents: a) la indeguda aplicació al cas de la Llei especial d'arrendaments de finques urbanes del 30 de juny de 1999, en el seu aspecte material; i, b) la inadequació de la tramitació de la causa pel procediment abreujat i sumari creat per la Llei d'arrendaments esmentada.

Altres argumentacions relatives al tractament de la demanda reconvençional, a la denegació de determinades proves, tant en primera com en segona instància, a la congruència, als eventuais errors d'ambdues sentències i a la necessitat de la seva fonamentació en Dret, així com les consideracions estrictament jurídiques, es projecten sobre els aspectes centrals abans exposats i seran objecte, en el seu cas, de l'anàlisi corresponent en el seu lloc oportú.

3.2. Com a premissa fonamental i punt de partida obligat, hem de recordar que la funció jurisdiccional del Tribunal Constitucional no constitueix una tercera instància d'ample espectre competencial i funcional –*novum iudicium*-, després de la primera davant la Batllia i la segona davant el Tribunal Superior de Justícia. Tampoc és un tribunal de cassació amb la finalitat d'assegurar la primacia de les lleis i trencar les sentències que les infringeixin o crebantin. La missió del Tribunal Constitucional se centra i es limita a garantir la supremacia de la Constitució i dels drets fonamentals i de les llibertats públiques que aquesta estableix i proclama. Per consegüent, amb el recurs d'empara, no es tracta d'oferir a la part recurrent una nova oportunitat de formular les mateixes al·legacions anteriors o unes altres de diferents, ni el Tribunal ha de manifestar el seu acord o desacord amb la solució donada al litigi pels tribunals de la jurisdicció ordinària, ja que és a ells exclusivament a qui correspon la *subtilitas* hermenèutica de cercar, de seleccionar, de discernir, d'interpretar i d'aplicar la legislació o altres fonts de dret corresponents al cas.

3.3. Així les coses i en primer terme, cal manifestar que tant la sentència del Tribunal Superior de Justícia com la de la Batllia són força extenses i tracten amb profunditat les qüestions suscitées pels litigants. La sentència de primera instància fonamenta jurídicament la seva decisió, articulant-la en dotze apartats (molts d'ells especialment llargs), en els quals aborda, en primer lloc, els aspectes processals del litigi, i, entre ells, estudia l'excepció d'inadequació del procediment utilitzat per la part

demandant (apartat 4t). A continuació entra en el fons de l'assumpte i examina la demanda de la part agent (apartat 6è) i les conseqüències de la seva estimació (apartat 7è). Atesos els termes concrets del recurs d'empara, aquests seran els fonaments jurídics que caldrà considerar especialment. Pel que fa al primer d'ells, raona que l'al·legada inadequació del procediment ha de ser rebutjada per raons legals, referides a la Llei d'arrendaments de finques urbanes i per raons jurisprudencials, que resulten incontestables. Pel que fa a l'altre, el jutgador analitza les clàusules contractuals relatives a la durada del contracte, a la configuració d'un dret de preferent arrendament, a la resolució contractual i al llançament; i, ho fa de manera a la qual no es pot fer cap retret des del punt de vista constitucional. La sentència de la Sala Civil també és generosa en l'extensió dels raonaments per desestimar el recurs d'apel·lació i confirmar la sentència recorreguda. Són, en efecte, catorze els fonaments jurídics de la seva decisió. Resulten especialment rellevants, als efectes d'aquest recurs d'empara, els assenyalats amb els números VI –dedicat a l'excepció d'inadequació del procediment- i IV i VII –relatius respectivament a la interpretació de la voluntat de les parts contractuals i a la finalització del contracte. En ajustada síntesi, tant la primera com la segona sentència es manifesten amb contundència en el sentit que el text del contracte és ben precís quan fixa el 31 de desembre del 2015 com a termini de la seva finalització i que, arribat aquest termini, resultava correcte utilitzar el procediment establert a la Llei d'arrendaments de finques urbanes, que ambdues instàncies consideren d'aplicació al cas en mèrits de la seva disposició addicional segona en relació amb la disposició transitòria segona.

3.4. Des de la perspectiva estrictament constitucional les úniques qüestions controvertides –entre la part recurrent, d'una banda, i la part recorreguda i el Ministeri Fiscal, d'altra banda- versen sobre si s'ha vulnerat el dret a la jurisdicció. Aquest Tribunal Constitucional ha proclamat en diverses ocasions que el dret a la jurisdicció abasta, en general, totes les manifestacions de l'activitat jurisdiccional i s'especifica en els seus distints vessants, alguns detallats a la mateixa Constitució com els drets d'accés, a una decisió fonamentada en Dret, a un procés degut, a un tribunal imparcial predeterminat per la llei, a la defensa i a l'assistència tècnica d'un advocat, a un judici de durada raonable, i –en determinats supòsits- a la justícia gratuïta i, més precisament en l'àmbit penal, els drets a la presumpció d'innocència, a ser informat de l'acusació a no confessar-se culpable, a no declarar en contra d'un mateix i al recurs o doble instància. També poden tenir cabuda dins del dret a la jurisdicció altres manifestacions concretes dels principis constitucionals andorrans i dels altres drets fonamentals i llibertats públiques proclamats a la Constitució, quan es projecten sobre l'activitat jurisdiccional. En definitiva, el dret a la jurisdicció abasta totes les concrecions del dret a un judici equitable en la redacció i en la terminologia de l'article 6è del Conveni per a la salvaguarda dels drets humans i de les llibertats fonamentals i en els conceptes elaborats per la jurisprudència i la doctrina dels altres països del nostre entorn jurídic i cultural.

3.5. L'escrit interposant el recurs d'empara dedica la tercera de les seves al·legacions a exposar els fonaments jurídics en els quals es basa la seva pretensió. Atorga preferent atenció al dret a la jurisdicció en els seus vessants del dret a una resolució fonamentada en Dret i del dret a un procés degut, però argumenta també sobre la protecció (o tutela) judicial efectiva i sobre el contingut de les resolucions judicials que han de ser congruents i estar exemptes d'error. Al seu entendre, tant la sentència de la Batllia com la de la segona instància vulneren el dret a la jurisdicció en aplicar una llei –la d'arrendaments de finques urbanes- que considera que no és d'aplicació al cas, i, el dret a un procés degut en haver-se tramitat el litigi mitjançant un procediment inadequat, de caràcter abreujat i sumari –previst per la Llei especial esmentada- en lloc de fer-ho pel procediment ordinari. Per tal d'obviar el principi constitucional segons el qual la selecció, la interpretació i l'aplicació de la llei corresponen en exclusiva als tribunals ordinaris, la pretensió d'empara es fa reposar sobre el contingut de les resolucions d'instància, en les quals la part recurrent detecta una manca de lògica interna, errors greus en el seu desplegament i manca de fonamentació i incongruència.



---

3.6. Cap d'aquests defectes denunciats pot ser atès. En efecte, com encertadament es raona en les dues sentències dictades pels tribunals ordinaris, el sistema jurídic andorrà, des de molt temps enllà, ha contemplat la figura de l'arrendament de finques urbanes –i entre elles el denominat arrendament *ad aedificandum* o *ad meliorandum*. La seva regulació quedava substancialment a la lliure voluntat dels interessats en perfeccionar el contracte que és *lex inter partes*. El seu règim jurídic venia determinat per la voluntat contractual i la seva tipicitat dimanava del concepte de la *locato conductio rerum* del *ius commune*, bastit sobre la dogmàtica del dret romà. Una important sentència del 22 de desembre de 1962, del Jutge Delegat d'Apel·lacions, així ens ho explica i recorda. Aquest era l'estat de coses quan el 23 de setembre de 1982 es va signar el contracte d'arrendament del qual deriven tots els conflictes posteriors. No va ser sinó posteriorment que el Decret del 30 de maig de 1968 va iniciar la regulació autòctona de la matèria arrendatícia, que arriba fins als nostres dies i que, efectivament, en el seu àmbit material no és d'aplicació directa al cas, cosa que no succeeix en l'aspecte procedimental. S'acostuma a dir que aquests tipus de contractes formen part dels anomenats "*arrendaments complexos*". I certament és així, si bé cal aprofundir en el darrer sentit jurídic de l'expressió. La complexitat de l'arrendament *ad meliorandum* ho és fonamentalment en el moment de la perfecció i pot ser-ho en el temps d'execució del contracte. No ho és però, al temps de l'extinció. L'expiració del termini contractual produeix els mateixos efectes en els arrendaments complexos que en els simples i, consegüentment, no és d'estranyar que els dos es tramitin per la mateixa normativa processal vigent en el moment de l'inici del litigi. Es pot afirmar, doncs, que aquest tipus d'arrendaments són complexos *in obligatione* però són simples *in solutione*. L'eventual complexitat en fase d'extinció només té importància significativa en els ordenaments jurídics que estableixen una pròrroga forçosa en benefici de l'arrendatari. Per aquest motiu aquests contractes solien estar exclosos de la pròrroga forçosa atesa la gran dificultat, o fins i tot l'absoluta impossibilitat, de lliure determinació de la renda una vegada amortitzat el capital destinat a l'edificació o a la millora de la finca. I per la mateixa raó, l'eventual finalització del contracte pel transcurs del termini se solia produir en el marc d'un procediment ordinari distint d'aquell, més especial i sumari, en el qual es dirimien les qüestions relatives als arrendaments protegits. I tampoc és estrany, per tant, constatar que molts d'aquests arrendaments incorporaven un dret de preferent arrendament per part del primitiu arrendatari (com també és el cas de la sentència esmentada del 22 de desembre de 1962) amb referència als preus que les dues parts convinguessin o tantesguessin, en funció –en gran part- dels criteris del mercat i del desenvolupament de les relacions entre elles durant la vigència del contracte.

3.7. En el cas objecte d'aquesta causa, els tribunals d'instància van considerar raonablement que quan es produeix el venciment del termini contractual, era d'aplicació la Llei del 30 de juny de 1999 –que no va excloure del seu àmbit els arrendaments de finca urbana com el concertat entre les parts; i que, consegüentment, procedia utilitzar les normes del procediment civil establert per la mateixa Llei que en cap cas pot reputar-se inconstitucional. El procediment emprat no era en absolut inadequat ni inidoni i no és possible considerar que la seva tramitació infringeixi el dret al procediment degut. Aquest, en efecte no vol dir que sigui inadequat (qüestió de simple legalitat), sinó que el procediment és degut quan respecta totes i cada una de les exigències constitucionals integrades en el dret a la jurisdicció. I, en sentit contrari, resulta ben fonamentada en Dret la decisió de considerar inadequat el procediment especial per al coneixement i resolució de les qüestions relatives al dret de preferent arrendament i a les eventuais indemnitzacions pel seu suposat incompliment, aspectes que, si s'escau, podien ser tractats en un procediment diferent. I també s'estima coherent el rebuig dels medis probatoris relacionats amb aquesta qüestió, pel seu caràcter inútil i impertinent, atesa la seva referència a una pretensió que quedava fora del procediment tramitat.

---

Les dues sentències d'instància efectuen, en l'àmbit de les seves competències, un raonament que segueix les normes de la lògica formal i de la lògica jurídica. No són d'advertir errors que puguin comportar indefensió. I, les conclusions a les quals arriben, no poden ser titllades de contradictòries, d'extravagants, d'absurdes, ni d'arbitràries; ans al contrari, són ajustades a les regles del raonament lògic, formal i jurídic. Per tots aquests motius, el recurs d'empara ha de ser desestimat.

3.8. De conformitat amb l'article 92.4 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, la desestimació del recurs d'empara comporta la condemna en costes de la part recurrent.

### **Decisió:**

En atenció a tot això que s'ha exposat, el Tribunal Constitucional, per l'autoritat que li confereix la Constitució del Principat d'Andorra,

### **Ha decidit:**

1. Desestimar el recurs d'empara 2019-91-RE interposat per la representació processal de les societats mercantils EXECO, SAU i CORI, SAU contra la sentència del 5 de desembre del 2019, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia.
2. Declarar que no s'han vulnerat els drets a la jurisdicció, a obtenir una decisió fonamentada en Dret i a un procés degut, establerts a l'article 10 de la Constitució.
3. D'acord amb l'article 92.4 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, imposar a les societats recurrents les costes processals derivades de la desestimació del seu recurs d'empara.
4. Publicar aquesta sentència, d'acord amb allò que disposa l'article 5 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

I així, per aquesta sentència nostra, que ha de ser notificada a la representació processal de les societats recurrents, a la representació processal de la societat COSP, SA, a la presidenta de la Batllia, al president del Tribunal Superior de Justícia i al Ministeri Fiscal ho pronunciem, manem i signem a Andorra la Vella, el 26 de maig del 2020.

Dominique Rousseau  
President

Josep-D. Guàrdia Canela  
Vicepresident

Jean-Yves Caullet

