
[2024-53-RE](#)

Causa 2024-53-RE

(Betriu Lizarte c/ Ferrer Santos)

Número de registre 345-2024. Recurs d'empara

Aute del 18 d'octubre del 2024

BOPA núm. 119, del 30 d'octubre del 2024

En nom del Poble Andorrà;

El Tribunal Constitucional;

Atès l'escrit presentat i registrat al Tribunal Constitucional, el 29 de juliol del 2024, per la representació processal del Sr. Eduard Betriu Lizarte, mitjançant el qual interposa un recurs d'empara contra la sentència del 8 de juliol del 2024, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració del dret d'accés a la jurisdicció, reconegut a l'article 10 de la Constitució, i, atès que demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració del dret esmentat, que anul·li la sentència impugnada i que retrotregui les actuacions al moment immediatament anterior, per tal que es dicti una resolució ajustada a Dret;

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;

Escoltat l'informe del magistrat ponent, Sr. Jean-Yves Caullet;

1. Antecedents processals davant les jurisdiccions ordinàries

1.1. El 16 de febrer del 2023, el Sr. Eduard Betriu Lizarte va adquirir unes unitats immobiliàries corresponents a uns locals comercials d'un edifici de l'Aldosa de La Massana. En l'escriptura de compravenda, el venedor afirmava que els béns venuts es trobaven lliures d'arrendataris.

1.2. No obstant això, un dels locals estava ocupat per un forner que disposava d'un contracte d'arrendament atorgat pel venedor amb opció de compra (de l'1 de febrer del 2023) per una durada de 7 anys i amb un preu d'arrendament de 300,00 €.

1.3. La representació processal del Sr. Eduard Betriu Lizarte va presentar una demanda de tutela sumària contra l'arrendatari, sol·licitant que se'l condemnés a cessar immediatament l'ocupació i a abstenir-se de pertorbar el seu dret de propietat.

1.4. El 4 de març del 2024, la Secció Civil 2 de la Batllia va dictar una sentència mitjançant la qual va desestimar íntegrament aquesta demanda.

1.5. La representació processal del Sr. Eduard Betriu Lizarte va formular un recurs d'apel·lació contra aquesta decisió, i, el 8 de juliol del 2024, la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia va dictar una sentència en què acordava desestimar aquest recurs i confirmar íntegrament la resolució de la primera instància.

1.6. El 29 de juliol del 2024, la representació processal del Sr. Eduard Betriu Lizarte va interposar un recurs d'empara contra la sentència del 8 de juliol del 2024, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració del dret d'accés a la jurisdicció, reconegut a l'article 10 de la Constitució.

2. Argumentació jurídica

2.1. Argumentació del recurrent

- El recurrent al·lega que el debat jurídic d'aquest procediment no és estrictament possessori, ja que també intervenen drets reals.

- Considera que el contracte d'arrendament amb opció de compra signat pel defenent amb l'antic propietari no és un contracte típic, i si es volia que tingués efectes i que els drets que en dimanen quedessin protegits davant de tercers i contra el propietari-venedor calia inscriure'l en els registres corresponents (cadastre i registre central de propietat creat pels notaris del país), com així les parts s'havien compel·lit a inscriure'l (pacte 14è), tot i que no ho van fer.

- Per tant, sense aquesta inscripció, no es pot invocar l'opció de compra a posteriori, una vegada traspasat el local a un tercer, sense vulnerar el dret a la seguretat jurídica.

- Així mateix considera que el contracte d'arrendament amb opció de compra és únic i no es pot dissociar o executar per parts llevat que tots els interessats així ho acordin.

- Sigui com sigui, addueix que la Sala Civil no ha motivat de manera suficient la seva resolució quan afirma que a Andorra no existeix cap norma que estableixi la inscripció dels contractes d'arrendament, perquè en aquest cas es tracta d'un arrendament amb opció de compra. Efectivament, se li està impossibilitant accedir a la jurisdicció, ja que si bé la figura de l'arrendament amb opció de compra podria no ser coneguda a Andorra, sí que són coneguts els drets reals en forma de contracte amb opció de compra i, per tant, es podria resoldre el litigi d'acord amb el dret civil andorrà.

-
- Considera que se'l situa en un atzucac, perquè no pot denunciar el contracte d'arrendament amb opció de compra del local, havent de mantenir-lo, tot i que els registres públics no el tenien registrat.
 - Segons el seu parer, la Sala Civil havia d'haver fet una excepció amb el reconeixement del seu dret pel que fa als drets no inscrits al registre, ja que aquesta manca d'exigències no és compatible amb el contingut de l'article 10 de la Constitució.
 - Posa en relleu que el seu dret de propietat va ser obtingut davant un fedatari públic, el qual va manifestar en la seva escriptura l'absència de llogaters en el local en qüestió i que de seguir-se la tesi que és objecte d'aquest recurs podria desembocar en responsabilitats per manifestar aquella manca d'ocupants.
 - Per acabar, demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada, que declari la vulneració del dret esmentat, que anul·li la sentència impugnada i que retrotregui les actuacions al moment immediatament anterior, per tal que es dicti una resolució ajustada a Dret.

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

- La Sala Civil recorda, en primer lloc, que la sentència de la Batllia impugnada conclou que la part defenent ocupava el local en litigi mitjançant un "*títol legítim i suficient per a atorgar-li la possessió de l'immoble d'autes, i de la qual gaudeix des de l'inici del contracte, de manera pacífica, notòria, pública i legítima*".
- Seguidament, després de recordar la finalitat del procediment de protecció sumària, així com les seves condicions i efectes, la Sala Civil constata que en el supòsit examinat s'infereix de les actuacions que el defenent ocupa materialment el local explotant-hi de manera pública un forn, sense que, ateses les reduïdes dimensions del poble on s'ubica, el recurrent pogués ignorar-ho, especialment si es té en compte que resideix en la mateixa localitat i que en el contracte de compravenda admetia haver visitat el local amb anterioritat.
- Si bé el recurrent afirma que la manca d'inscripció en un registre del contracte d'arrendament comportaria que aquest no li fos oposable, el cert és que no concorre cap norma legal que contempli

la inscripció d'aquests contractes en cap registre públic andorrà.

- La Sala Civil conclou que en qualsevol cas es tracta d'una vicissitud que irradia sobre el millor dret de cada litigant a posseir el local, i aquesta controvèrsia s'exclou, tanmateix, de l'àmbit de la protecció sumària demanada.

- Per aquests motius, desestima el recurs d'apel·lació i confirma la sentència de la primera instància.

3. Fonaments jurídics del Tribunal Constitucional

3.1. El Tribunal Constitucional no és ni una tercera instància, ni un tribunal suprem, ni un tribunal de cassació.

3.2. L'anàlisi dels fets, l'elecció de les normes aplicables, així com la seva interpretació, corresponen, en principi, a les jurisdiccions ordinàries, llevat que això condueixi a resolucions que no estiguin motivades o que siguin absurdes, no raonables o arbitràries o que infringeixin els drets reconeguts a l'article 10 de la Constitució.

3.3. En aquest cas, una revisió de la jurisprudència relativa al procediment iniciat condueix lògicament a la conclusió que el procediment no era adequat per al cas presentat pel recurrent, en particular, pel fet indiscutible que el contracte d'arrendament va precedir la compravenda.

3.4. El fet que la Sala Civil consideri que una opció de compra en un contracte d'arrendament no confereix cap estatus especial respecte d'una obligació de registre públic, que no existeix en el dret andorrà per als contractes d'arrendament, no es pot qualificar d'absurd, d'il·lògic o d'arbitrari.

3.5. Per consegüent, la decisió impugnada està fonamentada en Dret i no pot considerar-se il·lògica, absurda o arbitrària.

3.6. A més, el recurrent no pot al·legar que aquesta decisió constitueixi un obstacle per a l'obtenció d'una decisió judicial, ja que el procediment civil ordinari li permet impugnar, si així ho desitja, les disposicions dels contractes de compravenda o d'arrendament o la seva execució.

3.7. Per tant, els drets constitucionals invocats pel recurrent no han estat vulnerats per la sentència impugnada.

3.8. Així doncs, aquest recurs d'empara no té contingut constitucional, i, per aquest motiu ha de ser declarat inadmissible a tràmit.

Per tot això que s'ha exposat,

El Tribunal Constitucional del Principat d'Andorra,

Decideix:

1. No admetre a tràmit el recurs d'empara 2024-53-RE interposat per la representació processal del Sr. Eduard Betriu Lizarte contra la sentència del 8 de juliol del 2024, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia.

2. Notificar aquest aute a la representació processal del recurrent, al president de la Batllia, al president del Tribunal Superior de Justícia i al Ministeri Fiscal.

3. Publicar aquest aute, d'acord amb allò que disposa l'article 5 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional, al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

Acordat a Andorra la Vella, el 18 d'octubre del 2024.

Joan Manel Abril Campoy

President

Josep-D. Guàrdia Canela Jean-Yves Caullet

Magistrat Magistrat