2026-37-RE

Causa 2026-37-RE

(Muñoz Pareja c/ Calvet Dolsa)

Número de registre 211-2026. Recurs d'empara

Aute del 15 de juny del 2026

BOPA núm. 71, del 25 de juny del 2026

En nom del Poble Andorrà;

El Tribunal Constitucional;

Atès l'escrit presentat i registrat al Tribunal Constitucional, el 4 de maig del 2026, per la representació processal del Sr. Carlos Muñoz Pareja, mitjançant el qual interposa un recurs d'empara contra la sentència del 15 d'abril del 2026, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració dels drets a la jurisdicció, a la defensa i a obtenir una decisió motivada, lògica, raonable i no absurda, reconeguts a l'article 10 de la Constitució, i, atès que demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada i que declari la vulneració dels drets esmentats;

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. Víctor Torre de Silva López de Letona;

1. Antecedents processals davant les jurisdiccions ordinàries

1.1. El 16 d'octubre del 2024, la Sra. Concepció Calvet Dolsa va formular una demanda de declaració d'extinció del contracte d'arrendament, de desnonament i de reclamació de quantitat contra el Sr. Carlos Muñoz Pareja en què sol·licitava que es declarés que el contracte d'arrendament de l'1 d'octubre del 2011 quedava extingit el 30 de setembre del 2024, quan va finalitzar la pròrroga en curs, i que es condemnés al demandat: a) a retornar-li immediatament la possessió del local en les condicions contractualment pactades, procedint-se en cas contrari al seu desnonament, i a donar de baixa administrativa del local el seu negoci immediatament, satisfent les despeses que se'n derivessin; b) a satisfer, en concepte d'indemnització per ocupació indeguda, des de l'1 d'octubre del 2024 i fins al moment en què es produeixi el retorn efectiu de la possessió, en les condicions contractualment pactades, els imports de 4.268,78 € i de 7.837,50 € mensuals, i els interessos legals meritats a comptar del 6 de cada mes fins al seu pagament efectiu; c) al pagament de l'import de 355,50 €, corresponent a les despeses de saig, pel requeriment efectuat al defenent de deixar el lloc indegudament ocupat a la seva disposició; d) al pagament dels eventuals danys ocasionats en el local arrendat, que es constatin una vegada entregada la seva possessió; i, e) al pagament de totes les costes processals causades, inclosos els honoraris d'advocat, de procurador i de saig.

1.2. L'11 de desembre del 2025, la Secció Civil 4 de la Batllia va dictar una sentència, mitjançant la qual decidia estimar substancialment la demanda formulada per la Sra. Concepció Calvet Dolsa, declarava que el contracte d'arrendament celebrat l'1 d'octubre del 2011 en relació amb el local comercial en litigi quedava extingit des del 30 de setembre del 2024, i condemnava el Sr. Carlos Muñoz Pareja a: 1) deixar el local descrit anteriorment, lliure, vacu i expedit a la disposició de la part instant, sota apercebiment de desnonament; 2) donar de baixa davant les administracions el negoci que s'explotava en el local llogat; 3) satisfer a la demandant un import mensual, equivalent a l'import de la darrera renda practicada, en concepte d'ocupació per a les rendes impagades, des l'1 d'octubre del 2024 fins al retorn efectiu de la possessió, augmentades amb els interessos legals per mensualitats vençudes; 4) satisfer a la demandant un import mensual de 3.568,72 €, en concepte

d'indemnització per danys i perjudicis derivats de l'ocupació indeguda a comptar de l'1 de gener del 2025 fins al moment en què es produeixi el retorn efectiu de la possessió del local, augmentat amb els interessos legals per mensualitats vençudes; i, 5) quant a la reclamació de danys, aquests s'han de desestimar per ser hipotètics i futurs i, això sense perjudici que pugui formular-se aquesta pretensió en el moment processal oportú, de conformitat amb l'article 410, apartat quart, del Codi de procediment civil.

1.3. La representació processal del Sr. Carlos Muñoz Pareja va formular un recurs d'apel·lació contra aquesta decisió, i, el 15 d'abril del 2026, la Sala Civil del Tribunal Superior de justícia va dictar una sentència que decidia desestimar aquest recurs i confirmar íntegrament la decisió de la primera instància.

1.4. El 4 de maig del 2026, la representació processal del Sr. Carlos Muñoz Pareja va interposar un recurs d'empara contra la sentència del 15 d'abril del 2026, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia, per una presumpta vulneració dels drets a la jurisdicció, a la defensa, i a obtenir una decisió motivada, lògica, raonable i no absurda.

2. Argumentació jurídica

2.1. Argumentació del recurrent

- El recurrent al·lega la vulneració dels seus drets a la jurisdicció, a la defensa i a obtenir una decisió fonamentada en Dret i fonamenta el seu recurs en quatre motius.

- En primer lloc, addueix que els tribunals ordinaris han desestimat l'existència d'una novació extintiva del contracte, sense haver motivat de manera suficient els motius pels quals consideraven que una ampliació de 75 m2 en un local inicial de 100 m2 no alterava substancialment l'objecte arrendat, ni per què un increment de renda no revelava una nova economia contractual.

- Considera que el mateix succeeix amb els arguments referents a la carència de tres mesos i amb el missatge del fill de la propietària, esmentant la signatura del nou contracte, els quals reforçaven la seva creença legítima en un nou règim contractual.

- Manifesta que aquesta modificació concreta, a causa de la seva intensitat, del context, de la seva execució i de la promesa de contracte supera una simple adaptació accessòria.

- Retreu a la Sala Civil haver valorat els indicis separadament en lloc de fer-ho conjuntament, cosa que ha debilitat l'acreditació de la novació extintiva.

- En segon lloc, al·lega que la condemna al pagament de 3.568,72 € mensuals en concepte de lucre cessant incorre en una contradicció interna greu i en una motivació insuficient.

- El recurrent retreu a la Sala Civil partir del contracte posterior amb un tercer que quantificava la renda mensual del local en 7.837,50 €. Segons el seu parer, aquest dany no existia, perquè l'arrendadora havia continuat rebent la renda, i no havia demostrat cap dany.

- No hi ha hagut cap pèrdua efectiva, el fet que existeixi un contracte amb un tercer pot servir com a indici de possibilitat de lucre, però no converteix automàticament totes les seves condicions econòmiques en un dany cert, líquid i constitucionalment inatacable.

- Conclou que tant si el perjudici es presenta com a pèrdua efectiva o com si es formula com a guany deixat d'obtenir, els tribunals han d'establir un paràmetre racional, verificable i no arbitrari, doncs en cas contrari, es converteix el lucre cessant en una xifra presumida, i això no és reparar un dany, sinó inventar-se el preu de forma unilateral amb vista de poder-ho justificar en un futur plet.

- En tercer lloc, impugna que se li hagin imposat íntegrament les costes processals, ja que segons l'article 350 del Codi de procediment civil se'n desprenen regles clares: 1) les costes de primera instància s'imposen a la part a la qual s'han desestimat totes les pretensions; 2) l'estimació substancial s'equipara a l'estimació íntegra; i, 3) si el tribunal estima parcialment les pretensions, cada part satisfà les costes ocasionades a instància seva i les comunes per meitat, excepte si s'aprecia temeritat.

- Després d'examinar el cas, constata que la demanda reclamava sumes molt superiors i conceptes que van ser refusats, per tant, la Sala Civil havia d'explicar per què, malgrat això, existia una estimació substancial.

- Afegeix que una imposició íntegra de costes resulta especialment absurda, ja que no podia raonablement aplanar-se a una demanda que incorporava pretensions econòmiques manifestament superiors a aquelles finalment estimades; no es va tractar en aquest cas d'un caprici processal, sinó de l'única via per evitar que prosperessin imports indeguts, danys futurs hipotètics i conceptes extrajudicials discutibles. Considera que el pagament de les costes el penalitza en l'exercici legítim dels seus drets a la defensa i a la jurisdicció. Conclou, doncs, que s'ha tractat la seva oposició com a una temeritat.

- En quart lloc, també impugna la condemna al pagament de 355,50 € corresponents a la intervenció extrajudicial del saig, ja que segons el seu parer infringeix l'article 356 del Codi de procediment civil i, per tant, converteix la decisió de la Sala Civil en il·lògica, absurda i irracional.

- Manifesta que la part agent l'hagués pogut requerir per qualsevol altre mitjà, i insisteix en què el Codi esmentat no estableix la condemna en costes extraprocessals i en què la intervenció del saig no era preceptiva, sinó voluntària.

- Destaca que la Sala no respon realment a aquesta objecció, es limita simplement a acceptar la idea de "*necessitat*" del requeriment. Però aquesta necessitat no es fonamenta en cap precepte, ni en cap exigència processal prèvia a la demanda de desnonament per expiració del termini, ni en cap impossibilitat d'utilitzar mitjans ordinaris menys costosos.

- Per acabar, demana al Tribunal Constitucional que atorgui l'empara sol·licitada i que declari la vulneració dels drets esmentats.

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

- En primer terme, pel que fa a l'al·legació de l'apel·lant sobre l'existència d'una novació de caràcter extintiu del contracte d'arrendament (modificació de l'any 2022 relativa a una ampliació de la superfície del local i a l'increment correlatiu de la renda), la Sala Civil fa una distinció doctrinal entre la novació extintiva o pròpia, la qual implica una modificació que resulta incompatible amb la subsistència del vincle primitiu, produint-se una substitució de l'obligació antiga per una de nova, i la novació modificativa o impròpia, que deixa intacte l'element nuclear del vincle primigeni, al qual s'afegeixen evolucions o adaptacions.

- Aquesta distinció té conseqüències de primer ordre, especialment, en l'àmbit dels arrendaments, on la data d'inici del contracte determina el còmput dels terminis de durada mínima legalment establerts.

- Seguidament, exposa que quant a l'apreciació de la novació extintiva cal adoptar un criteri d'interpretació restrictiu i s'exigeix la concurrència acumulativa de dos requisits estructurals que han de quedar acreditats de manera inequívoca: 1) la disparitat objectiva entre l'obligació primitiva i aquella que pretén substituir-la; i, 2) la voluntat nova i dirigida a extingir la relació preexistent, la qual no pot ser pressuposada, ni inferida de circumstàncies equívoques.

- En aquest cas concret, la Sala Civil constata que l'annex del contracte no sols es limita a introduir determinades modificacions en la relació arrendatària, sinó que conté una clàusula expressa de conservació d'una claredat que no admet cap interpretació alternativa raonable: les parts afirmen que, en tot allò que no hagi estat objecte de modificació expressa, el contracte d'arrendament originari de l'1 d'octubre del 2011 roman plenament vigent i queda ratificat en tots els seus extrems. Per tant, conclou que aquesta manifestació de voluntat, en termes jurídics, no pot ser qualificada d'altra manera que com a una clara negació de qualsevol propòsit extintiu respecte del negoci base.

- Altrament, considera que la variació de la superfície arrendada i de la renda correlativa constitueixen, precisament, uns dels supòsits paradigmàtics de novació modificativa: s'actualitza el contingut econòmic i material del contracte per adaptar-lo a noves circumstàncies, però la causa del contracte inicial, l'estructura de la relació i la identitat de les parts romanen idèntiques. No hi ha ruptura de la continuïtat, sinó una evolució de la mateixa relació.

- Així mateix, pel que fa als arguments de l'apel·lant respecte del contingut d'un missatge del fill de l'arrendadora en què s'al·ludeix a la signatura pendent del contracte en lloc de l'annex i a la concessió d'un període de carència en el pagament de la renda motivat pel fet que una part del local no estava pintat, la Sala Civil no els considera suficients per desvirtuar la voluntat formalitzada de manera expressa en el document que ambdues parts van subscriure.

- Per consegüent, en aquest context, conclou que el termini de durada mínima legalment previst ha de computar-se des de la data del contracte originari, i l'acció d'extinció exercitada per l'arrendadora l'any 2024 resultava temporalment viable i procedent.

- En segon terme, sobre la indemnització per lucre cessant, que la Sala designa com aquell dany indemnitzable que comprèn els guanys o beneficis que el perjudicat hauria raonablement obtingut de no haver-se produït el dany i que la conducta del responsable li ha impedit percebre, no exigeix una certesa absoluta, sinó una probabilitat qualificada, fonamentada en dades objectives i en la lògica del curs normal dels esdeveniments.

- La Sala aplica aquest criteri al supòsit actual i constata que una vegada comunicada l'extinció del contracte d'arrendament, la propietària del local va convenir amb un tercer un nou arrendament amb unes condicions econòmiques notablement superiors, per tant, la permanència de l'antic arrendatari en el local sense un títol legítim va frustrar l'execució de l'acord i va privar a la propietària de la possibilitat de disposar del bé en els termes ja convencionalment pactats. No es tracta d'un perjudici eventual, sinó de la frustració d'una oportunitat concreta.

- Entre altres qüestions, precisa que la funció del lucre cessant és, per essència, estrictament reparadora: es tracta de restituir el patrimoni del perjudicat a la situació en què es trobaria de no haver-se produït el fet danyós, sense afegir cap element de càstig o de penalització que el nostre ordenament no autoritza en seu de responsabilitat civil. La configuració adoptada per la Batllia s'ajusta a aquest principi: si la diferència entre ambdues rendes és econòmicament significativa, això es deu només a la magnitud de l'increment que les condicions de mercat reflectides en el contracte amb el tercer representaven respecte de la renda anterior, increment del qual la part demandada tenia coneixement i que, en prolongar indegudament la seva ocupació del local, va decidir fer recaure sobre la propietària.

- En tercer terme, pel que fa a les costes, la Sala Civil manifesta que la seva imposició respon correctament al criteri del venciment substancial, atès que la part actora ha vist acollides les seves pretensions principals, singularment, la declaració d'extinció del contracte, el desnonament i la condemna al pagament de les quantitats derivades de l'ocupació indeguda.

- D'altra banda, en relació amb les despeses extrajudicials, i, en particular, aquelles derivades de la intervenció del saig, aquestes poden ser considerades com a despeses necessàries i directament vinculades a la preparació de l'acció judicial, en la mesura que responen a un requeriment previ encaminat a obtenir el compliment voluntari de l'obligació i a evitar el litigi. En aquest sentit, no es tracta d'una actuació arbitrària o supèrflua, sinó d'una actuació extrajudicial prèvia raonable en el marc d'un conflicte ja existent entre les parts.

- Per consegüent, no s'aprecia cap infracció dels criteris legals en la imposició de les costes, ni en la inclusió de les despeses extrajudicials, per la qual cosa aquest motiu del recurs també ha de ser desestimat.

- La Sala Civil decideix desestimar el recurs d'apel·lació presentat pel recurrent i confirmar la decisió de la primera instància.

3. Fonaments jurídics del Tribunal Constitucional

3.1. Com s'ha explicat amb més detall en els antecedents anteriors, el recurrent planteja que la sentència del Tribunal de Batlles primer i la de la Sala Civil després, han vulnerat els seus drets constitucionals a la jurisdicció, a obtenir una resolució fonamentada en Dret i a la defensa, reconeguts als apartats 1 i 2 de l'article 10 de la Constitució. Exposa que no s'ha respectat el seu dret a obtenir una decisió motivada, lògica, raonable i no absurda, en quatre dels punts decidits per la Sala Civil esmentada (vegeu l'apartat 2.1 d'aquest aute).

El litigi en el qual es van produir les vulneracions esmentades dels seus drets fonamentals, segons el seu parer, es va iniciar mitjançant una demanda en matèria d'arrendaments urbans dirigida contra ell per la propietària d'un local comercial en el qual ell era l'arrendatari. La demanda pretenia, en síntesi, l'extinció del contracte, el lliurament del local i el pagament dels danys i perjudicis. La demanda va ser estimada substancialment per la Secció Civil 4 de la Batllia, i, el seu recurs d'apel·lació contra aquesta sentència va ser desestimat per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia.

L'examen del recurs d'empara i de les sentències de la jurisdicció ordinària condueix a aquest Tribunal Constitucional a considerar que la infracció denunciada manca manifestament de contingut constitucional, la qual cosa comporta la inadmissió a tràmit del recurs, d'acord amb l'article 37.2 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional.

3.2. En primer lloc, cal fer referència a les al·legacions del recurrent sobre la vulneració del seu dret a la jurisdicció. En els litigis civils, com aquell que està a l'origen d'aquest assumpte, l'accés a la justícia, amb caràcter general, és una cosa que correspon al demandant, en tant que al demandat li correspon el seu dret a la defensa. No consta que el recurrent, és a dir, el Sr. Carlos Muñoz Pareja, que era el demandat, dirigís cap petició que fos inadmesa pel Tribunal de Batlles, ni per la Sala Civil. Per consegüent, i deixant fora el dret a obtenir una resolució motivada en Dret, que s'estudiarà més endavant, no hi ha el més mínim indici que el seu dret a la jurisdicció hagi estat afectat.

3.3. El recurrent també al·lega que s'ha conculcat el seu dret a la defensa. Aquesta afirmació es concreta en el recurs d'empara pel que fa a les costes. El Tribunal de Batlles va condemnar en costes al demandat, en aplicació de l'article 350 del Codi de procediment civil, quan va considerar que havia existit una estimació substancial de les pretensions de la demandant. Això va ser confirmat per la Sala Civil, que hi va dedicar el fonament jurídic quart de la seva sentència.

En discrepància amb aquestes decisions, el recurrent entén que l'estimació no va ser substancial, perquè gran part de les quantitats demanades com a indemnització de danys i perjudicis no van ser estimades en la sentència.

Amb caràcter general, les regles sobre imposició de costes no afecten el dret a la defensa si no són abusives en la seva quantia. Certament, la possibilitat de la condemna en costes pot dissuadir d'iniciar o de sostenir litigis, sobretot aquells de resultat més dubtós. Però aquesta condemna no suposa cap sanció per a l'exercici del dret a la defensa si el seu import és ajustat al pagament de les despeses pròpies del plet. Existeixen importants finalitats de política judicial implícites en les normes que regeixen les costes.

En aquest assumpte, el recurrent no qüestiona la quantia de les costes, excepte en la suma de 355,50 €, corresponent a l'import de la minuta de la intervenció del saig per requerir-li el lliurament de l'immoble. Pel que fa a la resta, discuteix que sigui ell qui hagi de pagar-les, sense repartir-les amb la demandant, i expressa el seu desacord amb les sentències que li van ser desfavorables. Però la condemna en costes està raonada i no li genera cap indefensió. I el mateix succeeix amb el fet que inclogui la minuta del saig, considerada una despesa necessària per a les dues sentències.

L'estudi de les actuacions posa en relleu que el recurrent va comparèixer davant la Batllia amb el seu advocat i amb la seva procuradora i va contestar a la demanda sense cap restricció. Tampoc sembla que se li denegués de manera improcedent cap prova. Disconforme amb la sentència de la primera instància va presentar un recurs d'apel·lació amb idèntica assistència d'advocat i de representació de procuradora, en el qual va poder argumentar allò que va estimar oportú. Per tant, en el recurs d'empara interposat no es detecta cap indefensió. A aquests efectes, convé aclarir que la desestimació dels arguments emprats sobre les costes és indiferent pel que fa al dret constitucional a la defensa esmentat.

3.4. El recurs d'empara també planteja la vulneració del dret a obtenir una decisió motivada en Dret per part de la jurisdicció ordinària. Aquest dret està establert a l'article 10.1 de la Constitució, que s'ha d'interpretar conjuntament amb l'article 86.2 del mateix text.

Com es deia en el fonament jurídic 3.2 de la sentència d'aquest Tribunal Constitucional del 20 de desembre del 2021, recaiguda en la causa 2021-64-RE (Ferreira Matias c/ Principat d'Andorra):

"*Quan un recurrent al·lega la vulneració del dret constitucional a obtenir una decisió fonamentada en Dret (article 10.1 de la Constitució), l'únic objecte del recurs d'empara és el de verificar que les decisions impugnades estiguin motivades i es fonamentin en un raonament jurídic que no sigui il·lògic ni absurd*".

En aquest sentit, les resolucions judicials contradictòries amb si mateixes, contràries a la lògica o absurdes poden vulnerar aquest dret fonamental. Tanmateix, aquest dret no converteix el Tribunal Constitucional en un jutge de la qualitat o de l'encert de les sentències, aspectes aquests últims no compresos en el dret fonamental esmentat.

El contracte d'arrendament va ser objecte d'una novació, que el demandant d'empara considera extintiva del contracte inicial. Segons el seu parer, la Sala Civil no va motivar, com era exigible constitucionalment, aquest caràcter modificatiu de la novació, i, en particular, no va tenir en compte de manera suficient un WhatsApp del fill de l'arrendadora. No obstant això, la sentència impugnada en empara de la Sala Civil dedica a la qüestió el fonament jurídic segon, que té una extensió de quatre pàgines i mitja. Al llarg d'elles la Sala Civil desenvolupa un raonament que no es pot titllar en absolut d'absurd, d'il·lògic o de contradictori, en el qual no omet la consideració del WhatsApp esmentat.

Una cosa similar s'esdevé amb la segona al·legació del recurrent. A efectes de la prova del lucre cessant derivat de la permanència il·lícita de l'arrendatari en el local arrendat, la part demandant va presentar un contracte d'arrendament signat amb un tercer, que començava al terme del contracte litigiós amb una renda superior. El Tribunal de Batlles va entendre que la diferència entre la renda del contracte del recurrent i la del nou contracte havia de ser satisfeta pel demandat com a lucre cessant. La Sala Civil va confirmar aquesta decisió en el seu fonament jurídic tercer, al qual dedica més de tres pàgines. De nou, aquest raonament és coherent amb si mateix, i no es pot qualificar en absolut d'absurd, ni d'arbitrari.

No correspon a aquest Tribunal valorar els fonaments jurídics emprats per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia. És suficient assenyalar que no hi ha el més mínim indici que falta la motivació jurídica que exigeix la Constitució. Aquesta no configura el Tribunal Constitucional com a un tribunal d'última instància, ni de cassació: la seva tasca es limita a comprovar que les decisions judicials estan fonamentades en Dret. I en aquest cas sens dubte ho estan.

3.5. Així doncs, les vulneracions al·legades dels drets a la jurisdicció, a la defensa i a obtenir una decisió fonamentada en Dret manquen manifestament de contingut constitucional. Per consegüent, cal declarar la inadmissió a tràmit d'aquest recurs d'empara, en aplicació de l'article 37.2 de la Llei qualificada del Tribunal Constitucional.

Per tot això que s'ha exposat,

El Tribunal Constitucional del Principat d'Andorra,

Decideix:

1. No admetre a tràmit el recurs d'empara 2026-37-RE interposat per la representació processal del Sr. Carlos Muñoz Pareja contra la sentència del 15 d'abril del 2026, dictada per la Sala Civil del Tribunal Superior de Justícia.

2. Notificar aquest aute a la representació processal del recurrent, a la Secció Civil 4 de la Batllia, a la Sala Civil 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 15 de juny del 2026.

Joan Manel Abril Campoy — President

Pere Pastor Vilanova — Vicepresident

Jean-Yves Caullet

Magistrat

Víctor Torre de Silva López de Letona

Magistrat