

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N. 11 OVIEDO

SENTENCIA: 00124/2021

CALLE DEL ROSAL 7, BIS.- 33009- OVIEDO
Teléfono: 985 106 486/500, Fax: 985 106 893
Correo electrónico: juzgadoinstancial1.oviedo@asturias.org

Equipo/usuario: MBD
Modelo: 0030K0

N.I.G.: 33044 42 1 2020 0005333

OR6 ORDINARIO ARRENDAMIENTOS-249.1.6 0000505 /2020

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña.

Procurador/a Sr/a. EVA CORTADI PEREZ

Abogado/a Sr/a. SUSANA ALONSO ALONSO

DEMANDADO D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

SENTENCIA

En Oviedo, a 26 de abril de 2.021.

Vistos por el Sr. D. Alejandro Zarauza González, Juez de Primera Instancia, los presentes autos de Juicio Ordinario, seguidos en este Juzgado con el número [] entre partes, de una como demandante [] representado por el procurador Sra. Cortadi Pérez y defendida por el letrado Sra. Alonso Alonso; y de otra, como demandado, [] representada por el procurador [] y defendida por el letrado [] sobre modificación contractual, siendo la cuantía del asunto 24.000 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO



PRINCIPADO DE
ASTURIAS

Firmado por: ALEJANDRO ZARAUZA
GONZALEZ
27/04/2021 11:42
Minerva

Primero.- Que por el procurador Sra. Cortadi, en la representación invocada, se presentó escrito alegando lo que estimó procedente a su derecho y tras citar razonamientos jurídicos terminó suplicando su admisión a trámite para en su día se dicte Sentencia estimatoria de la demanda, por la que se declare procedente la modificación de un contrato, con imposición de costas en caso de oposición.

Segundo.- Que admitida a trámite la demanda, se acordó el emplazamiento de los demandados, compareciendo el procurador en la representación indicada, quien contestó a la demanda interesando su íntegra desestimación, con costas de contrario.

Tercero.- Que señalada audiencia previa para el día 31 de marzo de 2.021, la misma se celebró con asistencia de las partes personadas que fueron exhortadas para llegar a un acuerdo, sin verificarlo, por lo que continuó el acto, solicitando ambas partes el recibimiento del juicio a prueba y verificado, por ambas partes se propuso documental.

Cuarto.- Una vez unido a los autos el resultado de los oficios remitidos, se dio traslado a las partes para que evacuaran sus conclusiones por escrito, y verificado, quedaron los autos vistos para sentencia.

Quinto.- En la tramitación del presente juicio se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Por la parte actora se interesa se dicte sentencia por la que se declare procedente la modificación del contrato de arrendamiento del local sito en Oviedo, firmado entre las partes

con fecha 1 de octubre de 2.018, suspendiendo la obligación de pago de renta entre el 14 de marzo y el 21 de junio de 2.020, la reducción de la renta devengada entre el 21 de junio y el 15 de julio de 2.020 en que finaliza el contrato, en proporción a la reducción de aforo que se establezca en la normativa sanitaria de desarrollo.

Subsidiariamente, se interesa se reduzca el importe de la renta en un 80%, e en el porcentaje que se estime procedente para restablecer el equilibrio contractual entre las partes, durante los periodos expresados.

Se invoca el artículo 1.175 del Código Civil, la doctrina del Tribunal Supremo sobre la aplicación de la cláusula "rebus sic stantibus", y la aplicación analógica del artículo 26 y 30 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Segundo.- Por la demandada se interesa la desestimación íntegra de la demanda, alegando ser un particular con un único local en arrendamiento, que los problemas del negocio que regenta la actora eran previos a la paralización ordenada por la declaración de estado de alarma, que se había producido con anterioridad el impago de rentas y cantidades asimiladas, y que se ofreció a la actora resolver el contrato mediante burofax de 30 de abril de 2.020.

Tercero.- Desde las sentencias del Tribunal Supremo de 17 y 18 de enero de 2.012 se afirmó la consideración de que la crisis económica surgida en 2.008, por sus efectos profundos y prolongados de recesión económica, como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias.

Es la posterior sentencia de 30 de junio de 2.014 la que precisa la doctrina las condiciones para la aplicación de la cláusula implícita "rebus sic stantibus", al establecer que la incidencia del cambio de circunstancias "debe ser relevante o significativa respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato celebrado, y considerando que se produce tal hecho cuando la excesiva onerosidad operada por dicho cambio resulte determinante tanto para la frustración

de la finalidad económica del contrato (viabilidad del mismo), como cuando represente una alteración significativa o ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones (conmutatividad del contrato).

La sentencia de 24 de febrero de 2.015 vino a precisar que las hipótesis son básicamente dos; que la excesiva onerosidad refleje un sustancial incremento del coste de la prestación, o bien, en sentido contrario, que la excesiva onerosidad represente una disminución o envilecimiento del valor de la prestación recibida.

Tomando en consideración lo anterior, se observa que en dichas resoluciones se hace hincapié en el principio de conmutatividad del contrato, en tanto que alterado por las circunstancias sobrevenidas, pero también en la necesidad de su modificación como fórmula para asegurar su viabilidad.

Cuarto.- En el presente caso nos hallamos ante un contrato de arrendamiento de local de negocio, destinado al ocio nocturno, con una duración pactada de 10 años, cuya base económica se ve alterada una vez transcurridos aproximadamente 18 meses después de su firma, por la declaración de estado de alarma del RD 463/2.020, de 14 de marzo, que determinó el cierre de la hostelería un año, así como por el Decreto 5/2.020, de 8 de junio, de la Presidencia del Principado de Asturias, que fijó las limitaciones a la apertura de negocios en la denominada fase 3 de la "desescalada" o "plan para la transición a la nueva normalidad".

En lo que respecta a la apreciación de que las circunstancias imprevisibles y sobrevenidas hayan podido afectar a la conmutatividad del contrato, pocas dudas pueden caber, pues las órdenes gubernativas determinaron el cierre inmediato y prolongado de negocios, y el confinamiento total de la población, suprimiendo "de iure et de facto" la actividad económica en el sector empresarial en que gira la mercantil actora.

Pero en lo que se refiere a la virtualidad que el ejercicio de la acción pueda aportar a la viabilidad del contrato, las dudas son mayores: 1) En la fecha de presentación de la demanda, ya se había comunicado al

arrendador (burofax, doc. 3 de la demanda) que el 15 de julio de 2.020 se produciría la resolución anticipada de su vigencia. 2) Con anterioridad al cambio de contexto económico, ya se habían producido impagos de la renta, los cuales, tras la contestación de la Agencia Tributaria al oficio remitido, pueden concretarse en las mensualidades correspondientes a mayo, junio y agosto de 2.019, febrero y marzo de 2.020, pues en dichos meses no se depositó la renta en cumplimiento del acuerdo de embargo de créditos por la existencia de deudas tributarias del arrendador. 3) En fecha 30 de abril de 2.020, mediante requerimiento notarial, el arrendador reclamó el pago de rentas pendientes y cantidades asimiladas, e igualmente la resolución del contrato de arrendamiento, con entrega de llaves (doc. 2 de la contestación). Dicho requerimiento no fue atendido ni contestado, si bien la parte actora alega que al haber sido dirigido a la dirección del local de negocio durante el periodo de confinamiento, en lugar de remitirlo a los domicilios particulares de los socios, que constan en el contrato, no pudo ser recogido. 4) El arrendador ha ejecutado un aval bancario por importe de 24.000 euros, cantidad teóricamente muy superior a la debida en concepto de rentas y cantidades asimiladas, cuyo abono ha sido repetido a los garantes del contrato, mediante requerimiento de la entidad bancaria de 11 de agosto de 2.020 (doc. 7 aportado por la actora en la audiencia previa).

Quinto.- En atención a lo expuesto, se optará por una solución ponderada, accediendo parcialmente a la pretensión subsidiaria de rebaja de renta, que se fijará prudencialmente en un 50%, por estimar la concurrencia de circunstancias notorias que afectan a la conmutatividad del contrato, pero considerando igualmente que dicha decisión no va a tener ninguna influencia en la viabilidad futura del contrato, que ya ha sido resuelto, razón por la cual, la estimación parcial de la demanda tan solo va a condicionar los términos del cumplimiento de la obligación de pago de rentas atrasadas.

Sexto.- Conforme a lo previsto por el artículo 394.1 LEC, y siendo parcial la estimación de la demanda, no se hará expreso pronunciamiento respecto de las costas procesales.

Vistos los artículos citados y demás aplicables al caso

FALLO

Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Cortadi en representación de la mercantil actora, DEBO DECLARAR Y DECLARO la modificación del contrato de arrendamiento del local sito en _____ de Oviedo, firmado entre las partes con fecha 1 de octubre de 2.018, reduciendo en un 50% el importe de la renta pactada, en el periodo comprendido entre el 14 de marzo y el 15 de julio de 2.020.

Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación.

El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de VEINTE DIAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, en el que se expondrán las alegaciones en que se basa la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna (artículo 458 de la LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL).

Para interponer el recurso será necesaria la constitución de un depósito de 50 euros en BANCO DE SANTANDER cuenta numero 4848 0000 04 0505 20 , sin cuyo requisito no será admitido a trámite. El

depósito se constituirá consignando dicho importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones que este Juzgado tiene abierta, consignación que deberá ser acreditada al interponer el recurso (DA 15ª LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

Llévese el original al libro de sentencias.

Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para incorporarlo a las actuaciones, lo pronuncio, mando y firmo.