

Juzgado de Primera Instancia N°. 37 de Barcelona, Sentencia 229/2020 de 21 Dic. 2020, Proc. 569/2020

Ponente: Millán Gisbert, María.

Nº de Sentencia: 229/2020

Nº de Recurso: 569/2020

Jurisdicción: CIVIL

El juicio de desahucio no se suspende porque la arrendataria haya interpuesto demanda de determinación de la renta en virtud de la cláusula rebus sic stantibus

Cabecera

DESAHUCIO. Por impago de la renta. Improcedencia de la enervación de la acción ya que la renta abonada por la arrendataria es inferior a la fijada en el Decreto-Ley 34/2020, de 20 de octubre, de la Generalitat de Catalunya. El juicio de desahucio no se suspende porque la arrendataria haya interpuesto demanda de determinación de la renta por aplicación de la cláusula rebus sic standibus a causa de la pandemia por COVID-19.

Resumen de antecedentes y Sentido del fallo

El Juzgado de Primera Instancia nº 37 de Barcelona estima la demanda de desahucio por falta de pago de la renta.

Juzgado de Primera Instancia nº 37 de Barcelona

SENTENCIA Nº 229/2020

Magistrado: María Millán Gisbert

Barcelona, 21 de diciembre de 2020

Vistos por mí, MARIA MILLAN GISBERT, Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia número TREINTA Y SIETE de los de esta Ciudad, los autos de JUICIO VERBAL seguidos en este Juzgado y registrados bajo el número 569/20-E2, a instancia de Delia con (...) representada por la

Procuradora (...) y defendida por el Letrado (...), contra Nuria, con CIF (...), representada por la Procuradora (...) y defendida por el Letrado (...) y atendiendo a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora (...) con fecha 12 de agosto de 2020, se presentó demanda de juicio de verbal de desahucio por falta de pago en atención a los siguientes hechos:

La actora es propietaria del local sito en (...) planta baja y (...) de Barcelona.

La demandada es arrendataria en virtud del contrato de arrendamiento de 16 de diciembre de 2010 y anexo de 13 de abril de 2011.

Con motivo de la pandemia por COVID-19 la demandada se vio obligada a cerrar el establecimiento y propuso a la actora una quita en la renta del 70%. La actora no aceptó y propuso una quita del 20% entre abril y diciembre de 2020, que la demandada no aceptó. La actora efectuó entonces nueva propuesta a la demandada de reducción o alternativamente de moratoria en el pago de la renta de abril a junio, que no fue aceptada.

La demandada ha efectuado pagos según su propuesta que la actora ha imputado conforme a la suya.

La demandada adeuda la suma de 26.663,18 euros correspondiente al mes de agosto.

La actora alegó los fundamentos de derecho que consideró de aplicación.

Finalmente, terminó solicitando "SENTENCIA por la que se declare resuelto el contrato de subarrendamiento de fecha 16 de diciembre de 2010 y anexo de fecha 13 de abril de 2011, existente sobre el local sito en las (...) de Barcelona, y se condene a la parte demandada al desahucio y reintegro de la posesión del inmueble a la actora, con expresa imposición de las costas causadas en el presente procedimiento".

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se requirió a la parte demandada por 10 días.

Dentro de dicho plazo compareció la Procuradora (...) en representación de la demandada, y solicitó la suspensión del procedimiento por prejudicialidad civil, del que se dio traslado a la parte actora.

Seguidamente, presentó escrito de contestación a la demanda en atención a los siguientes hechos:

Alegaba prejudicialidad civil al haber presentado una demanda en ejercicio de la acción de cláusula rebus sic stantibus para la reducción de la renta al 30% de la pactada.

Alegaba que se trata de una cuestión compleja.

Alegaba haber pagado el 30% de la renta del mes que se reclama.

Se oponía a los cálculos efectuados de contrario para el cálculo de la renta.

Alegaba que las rentas eran inexigibles a tenor del cambio de circunstancias provocado por la pandemia COVID-19.

La demandada alegó los fundamentos de derecho que consideró de aplicación.

Finalmente, terminó solicitando sentencia desestimatoria de la demanda.

TERCERO.- Las partes fueron convocadas a juicio para el día 15 de diciembre de 2020.

Abierto dicho acto, las partes se ratificaron en sus escritos de demanda y contestación y efectuaron nuevas alegaciones.

Recibido el pleito a prueba, las partes propusieron prueba documental, que fue admitida, quedando seguidamente los autos vistos para sentencia.

CUARTO.- En fecha de hoy se ha denegado la suspensión del curso de los autos por prejudicialidad civil.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la parte actora se ejercita la acción de desahucio por falta de pago de la renta prevista en el art. 35 en relación con el art. 27.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), en cuya virtud "el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario".

Para que prospere la acción de desahucio por falta de pago de la renta, es necesario que concurren dos requisitos: a) la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, y b) la falta de pago de la renta por parte del arrendatario.

No se discute por las partes la existencia del contrato, que además obra en autos (documento núm. 4 de la demanda).

Lo único que se discute por la demandada es la falta de pago que se aduce de contrario, ya que sostiene que se ha producido un cambio de circunstancias sobrevenido a causa de la pandemia por COVID-19 y el cierre y la limitación de aforo que ha sufrido su negocio y ello justifica que la renta se reduzca a un 30% de lo pactado, cantidad que afirma haber satisfecho cada mes y para cuya fijación ha interpuesto la oportuna demanda declarativa.

Pues bien, ciertamente la parte demandada ha acreditado haber interpuesto una nueva demanda para la determinación de la renta en ejercicio de la acción de la cláusula rebus sic stantibus (documentos núm. 1 a 4 de la demanda).

No obstante, conforme se ha acordado en autos, no cabe suspender el curso de las actuaciones hasta que se resuelva sobre dicho particular.

Y tampoco cabe entrar a resolver sobre dicha cuestión en autos.

Y en este sentido cabe reproducir el Acuerdo de Unificación de Criterios de los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona de 12 de noviembre de 2020, por el que se establece que "En un procedimiento de desahucio por falta de pago, no procederá extender el objeto del proceso a la invocación por la parte demandada de la cláusula "rebus sic stantibus" y la consiguiente pretensión de fijación de una nueva renta contractual. En todo caso, ello sólo podrá ser analizado mediante el ejercicio por el/la arrendatario/a de la correspondiente acción, a ventilar en el ámbito de un juicio ordinario".

Finalmente, tampoco cabe considerar acreditado el pago por el hecho de que la demandada haya satisfecho el 30% de la renta, que es la cantidad a la que entiende que debe reducirse la renta.

Y en este sentido hay que señalar que mediante Acuerdo de Unificación de Criterios de los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona de 12 de noviembre de 2020 se acordó considerar enervada la acción si se abonaba la renta conforme al Decreto-Ley 34/2020, de 20 de octubre, del Govern de la Generalitat de Catalunya, lo que no concurre en este caso puesto que el importe abonado es inferior.

En efecto, se estableció como criterio que "En un procedimiento de desahucio por falta de pago, y salvo que conste acuerdo en contrario, la parte demandada podrá enervar la acción pagando el 50% de las mensualidades en las que se haya visto suspendida la actividad en el local arrendado, o el porcentaje que corresponda en caso de restricción parcial del aprovechamiento del inmueble, conforme al Decret-Llei 34/2020, de 20 de octubre, del Govern de la Generalitat de Catalunya, respecto de mensualidades devengadas a partir de un mes desde la fecha de entrada en vigor de la norma".

El acuerdo en cuestión se justifica de la siguiente manera: "A pesar de las dudas de constitucionalidad que se han planteado respecto del citado Decret-Llei 34/2020, se trata de una norma vigente que fija la renta aplicable a un contrato, y que por tanto ha de ser aplicable de manera automática cuando se cumplan los requisitos previstos en la norma para ello, también a los efectos de la enervación de la acción de desahucio".

La existencia de la regulación legal aludida hace que no pueda considerarse que la cuestión relativa a la fijación de la renta como consecuencia de la pandemia por COVID-19 pues considerarse una cuestión compleja.

Por todo ello, en tanto que la renta no ha sido satisfecha en su totalidad y no alcanza siquiera el porcentaje a que se refiere el Decreto-Ley 34/2020, de 20 de octubre anteriormente citado, debe considerarse que concurren los requisitos necesarios para que la acción ejercitada prospere y, en consecuencia, debe estimarse la demanda, declarándose resuelto el contrato de arrendamiento existente entre las partes.

SEGUNDO.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), procede imponer las costas del procedimiento a la parte demandada.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por Delia con CIF (...) representada por la Procuradora (...) y defendida por el Letrado (...) contra Nuria con (...) representada por la Procuradora (...) y defendida por el Letrado (...) debo DECLARAR y DECLARO resuelto el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre la finca sita en las (...), habiendo lugar al desahucio de la demandada, advirtiéndole que, si no desaloja el inmueble dentro del término

legalmente establecido desde que se le requiera para ello, se procederá a su lanzamiento inmediato. Todo ello, con expresa condena en costas a la parte demandada.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Barcelona que, en su caso, deberá ser interpuesto ante este Juzgado en el plazo de los VEINTE DÍAS siguientes a su notificación.

De conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre (LA LEY 19390/2009), al preparar el recurso deberá consignarse un depósito de 50 euros en la cuenta de Depósitos y Consignaciones abierta a nombre del Juzgado o Tribunal. A tal efecto, la Instrucción 8/2009 de la Secretaría General de la Administración de Justicia, señala que la parte recurrente deberá indicar en el campo concepto del documento, del Resguardo de ingreso, que se trata de un "Recurso", seguido de los datos siguientes (Código 02 - Civil-Apelación). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, los señalados datos (Código 02 -Civil-Apelación), deben indicarse justamente después de especificar los 16 dígitos de la cuenta expediente (separado por un espacio). El recurrente tiene que acreditar haber constituido el depósito para recurrir mediante la presentación de copia del resguardo u orden de ingreso al tiempo de interponer el recurso. Poniéndose en conocimiento de las partes que los ingresos o transferencias que se efectúen por el presente concepto, habrán de realizarse en todo caso de forma separada a cualquier otro ingreso, que por cualquier concepto, realice la recurrente en la cuenta de este expediente.

Expídase testimonio de esta resolución que quedará unido a los autos, incorporándose el original al correspondiente Libro de Sentencias.

Así por esta mi Sentencia, la pronuncio, mando y firmo.

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial y únicamente para el cumplimiento de la labor que tiene encomendada, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales, que el uso que pueda hacerse de los mismos debe quedar exclusivamente circunscrito al ámbito del proceso, que queda prohibida su transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento y que deben ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de justicia, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que

puedan derivarse de un uso ilegítimo de los mismos (Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo y Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales).