

Juzgado de Primera Instancia N°. 1 de San Bartolomé de Tirajana, Sentencia 21/2022 de 28 Ene. 2022, Proc. 1259/2020

Ponente: Lobón Lacueva, Carlos.

Nº de Sentencia: 21/2022

Nº de Recurso: 1259/2020

Jurisdicción: CIVIL

Cabecera

ARRENDAMIENTOS URBANOS. De local de negocio. Reclamación de las rentas adeudadas. Estimación de la demanda. Inaplicación de la cláusula rebus sic stantibus interesada por los arrendatarios para rebajar la cuantía de la renta. No se ha justificado que, a consecuencia de la crisis del coronavirus, se hayan producido pérdidas, y que estas sean de tal entidad que hayan producido consecuencias no solo temporales sino permanentes, y que hayan frustrado la finalidad del contrato. Lo razonable es que se hubiera aportado un informe pericial elaborado por un economista o contable que justificase con precisión las pérdidas y sus consecuencias. Tampoco procede una moratoria del pago de la renta. No se ha acreditado ni que el actor sea un gran tenedor titular de más de 10 inmuebles urbanos, ni que los demandados cumplan los requisitos económicos.

Resumen de antecedentes y Sentido del fallo

El Juzgado de Primera Instancia estima sustancialmente la demanda principal de reclamación de rentas y desestima la demanda reconvenzional interesando una revisión de la renta o, subsidiariamente, la aplicación de una moratoria en el pago.

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 1

Campo internacional de Maspalomas, Parcela 33

San Bartolomé de Tirajana

Teléfono: 928 72 46 68

Fax.: 928 72 46 80

Email.: instancia1.sbar@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario

Nº Procedimiento: 0001259/2020

NIG: 3501942120200007380

Materia: Sin especificar

Resolución: Sentencia 000021/2022

IUP: BR2020046877

Intervención:

Demandante

Interviniente:

EDUARDO

Abogado:

SERGIO CHOOLANI FARRAY

Procurador:

ORLANDO PUGA MEDRAÑO

Intervención:

Demandado

Interviniente:

ROBERTO

Abogado:

CHANDNI RAMESH LALWANI HARIRANANI

Procurador:

CARLOS SANCHEZ RAMIREZ

Intervención:

Demandado

Interviniente:

SANTIAGO

Abogado:

CHANDNI RAMESH LALWANI HARIRANANI

Procurador:

CARLOS SANCHEZ RAMIREZ

SENTENCIA

En San Bartolomé de Tirajana, a 28 de enero de 2022.

Vistos por **D. CARLOS LOBÓN LACUEVA**, Juez del Juzgado de Primera Instancia n. 1 de San Bartolomé de Tirajana y de su partido, los presentes autos de Juicio Ordinario, registrados bajo el número 1259/2020, en el que son parte, como demandante reconvenido, EDUARDO, representado por el Procurador Sr. Puga Medraño y asistido por el Letrado Sr. Choolani Farray, y como demandados reconvinentes, ROBERTO y SANTIAGO, representados por el Procurador Sr. Sánchez Ramírez y asistidos por la letrada Sra. Lalwani Hariranani.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Procurador de los Tribunales del demandante, en el nombre y representación que acreditó, formuló demanda de Juicio Ordinario contra la mencionada parte demandada, en la que formulando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, interesó que se dictara sentencia por la que se acogieran íntegramente las pretensiones incluidas en el suplico de su demanda

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda mediante Decreto, se dio traslado de la misma a la demandada, que la contestó en plazo y alegando los hechos y fundamentos de Derecho que considero de aplicación, termino suplicando al Juzgado la íntegra desestimación de la misma y formuló reconvencción, con el suplico que consta en dicha demanda reconvenccional.

TERCERO.- Admitida a trámite la demanda reconvenccional, se dio traslado de la misma al demandante, que la contestó en plazo y alegando los hechos y fundamentos de Derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado la íntegra desestimación de la misma.

CUARTO.- Convocadas las partes a la preceptiva audiencia al juicio que señala la Ley, y llegado que fue el día señalado comparecieron ambas partes, exhortándose a las mismas para que llegaran a un acuerdo, que no se logró, afirmándose y ratificándose en sus respectivos escritos de demanda y contestación, y realizando las manifestaciones que obran en autos y solicitando el recibimiento del pleito a prueba, todo lo cual consta debidamente registrado en soporte apto para la grabación y reproducción del sonido y de la imagen, con el resultado que obra en autos.

QUINTO.- Acordado el recibimiento del pleito a prueba, a instancia de las partes partes, y llegado que fue el día señalado para el juicio, se practicó la prueba propuesta y admitida y las partes formularon oralmente sus conclusiones en los términos que constan en autos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Por la parte actora se formuló demanda en el ejercicio de una acción de reclamación de cantidad* alegando los siguientes hechos:

1.- Que siendo propietario del local de negocio objeto de la presente litis, suscribió un contrato por el que arrendó aquél al demandado en fecha 1 de julio de 2015, pactándose que abonaría una renta de 2900 euros brutos, a lo que habría de añadirse 90,72 euros mensuales de gastos de comunidad y 49,70 euros de IBI, siendo el total a pagar, 3.253,25 euros.

2.- Que tras abandonar el local el demandado el día 30 de septiembre de 2020, adeuda al actor la cantidad de 18.688,71 euros por los meses de marzo a septiembre incluidos, tras haber abonado por los mismos únicamente la cantidad de 3.746 euros.

La parte demandada se opuso a las pretensiones deducidas de contrario, alegando que además de las cantidades que la actora dice que se han abonado por la parte demandada, también ha de deducirse el importe correspondiente a las retenciones a cuenta del IRPF, habiendo abonado la

demandada por este concepto la cantidad de 798,68 euros, así como la cuota de la comunidad del mes de abril, dado que se suspendió el pago de la misma.

Asimismo, la parte demandada formuló reconvención interesando una revisión de la renta entre los meses de abril a junio de 2020; subsidiariamente, la aplicación de una moratoria en el pago; y, subsidiariamente, que se deduzca de la cantidad reclamada el importe de la fianza.

La parte actora reconvencida se opuso a la demanda reconvencional y en el acto de la audiencia previa redujo su pretensión principal a la cantidad de 18.597,99 euros, indicando que había incluido erróneamente la cuota de la comunidad de abril de 2020.

SEGUNDO.- Practicada la prueba, se llega a la convicción de que las partes firmaron el contrato litigioso, en el que se estableció que la parte demandada debía abonar una cantidad de 3.253,25 euros, sin perjuicio del descuento de las retenciones del IRPF.

Igualmente, consta que el contrato se firmó el 1 de julio de 2015, y que se abandonó el local el día 30 de septiembre, al no haberse discutido, y que la parte demandada abonó entre los meses de marzo y septiembre la cantidad de 3.746 euros, habiéndose retenido y abonado además en concepto de IRPF la cantidad de 798,68 euros, y que en el mes de abril no debía abonarse la cuota de la comunidad, según la documentación aportada por la parte demandada, habiendo reconocido la parte actora este último extremo.

Conforme a lo anterior, en condiciones normales, *la cantidad debida por la parte demandada por los meses de marzo a septiembre asciende a la cantidad de 17.799,31 euros.*

Sin embargo, la parte demandada pretende una moderación de la renta en dichos meses como consecuencia de la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, así como subsidiariamente una aplicación de una moratoria o que se deduzca el importe de la fianza.

TERCERO.- Respecto de la cláusula rebus sic stantibus, el Tribunal Supremo, en sentencia de fecha 9 de enero de 2019, decía lo siguiente:

"Como resume la sentencia del pleno de esta sala 820/2012, de 17 de enero de 2013, la cláusula rebus sic stantibus [estando así las cosas], próxima en su fundamento a los arts. 7 y 1258 CC, trata de solucionar los problemas derivados de una alteración sobrevenida de la situación existente o de las circunstancias concurrentes al tiempo de la celebración del contrato, cuando la alteración sea tan acusada que aumente extraordinariamente la onerosidad o coste de las prestaciones de una de las partes o bien acabe frustrando el propio fin del contrato. Aunque esta regla ha sido

reconocida por la jurisprudencia, siempre lo ha hecho de manera muy cautelosa, dado el principio general, contenido en el art. 1091 CC, de que los contratos deben ser cumplidos. Y más excepcional aún se ha considerado su posible aplicación a los contratos de tracto único como es la compraventa. La jurisprudencia ha insistido constantemente en que la alteración de las circunstancias que puede provocar la modificación o, en último término, la resolución de un contrato ha de ser de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la propia finalidad del contrato. Y por supuesto, que tales circunstancias sobrevenidas fueran totalmente imprevisibles para los contratantes (sentencia 567/1997, de 23 de junio y las que en ella se citan). A diferencia de otros ordenamientos jurídicos que han regulado los efectos de la alteración de la base del negocio - *geshfätsgrundlage*, en el derecho alemán (§ 313 BGB); *excesiva onerosità sopravvenuta* en el Código civil italiano (LEG 1889, 27); o *frustration* o *hardship* del derecho anglosajón-, nuestro Código Civil no regula un mecanismo semejante que expresamente permita modificar el contenido de las obligaciones en función de cambios imprevisibles para el cumplimiento del contrato.

No obstante, en la actualidad existe una tendencia a que la regla se incorpore a propuestas o proyectos de textos internacionales (art. 6.2.2 de los principios UNIDROIT), de Derecho de la Unión Europea (art. 6.111 de los Principios de Derecho Europeo de la Contratación, PECL) y nacionales (art. 1213 del CC en la Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos preparada por la Comisión General de Codificación).

El citado art. 6.111 PECL, relativo al "Cambio de Circunstancias", señala: "(1) Las partes deben cumplir con sus obligaciones, aun cuando les resulten más onerosas como consecuencia de un aumento en los costes de la ejecución o por una disminución del valor de la contraprestación que se recibe."(2) Sin embargo, las partes tienen la obligación de negociar una adaptación de dicho contrato o de poner fin al mismo si el cumplimiento del contrato resulta excesivamente gravoso debido a un cambio de las circunstancias, siempre que: (a) Dicho cambio de circunstancias haya sobrevenido en un momento posterior a la conclusión del contrato. (b) En términos razonables, en el momento de la conclusión del contrato no hubiera podido preverse ni tenerse en consideración el cambio acaecido. (c) A la parte afectada, en virtud del contrato, no se le pueda exigir que cargue con el riesgo de un cambio tal de circunstancias".

Aunque como el Alto Tribunal mantiene los Principios de Derecho Europeo de los Contratos no tienen carácter vinculante, sí los ha utilizado reiteradamente como criterios interpretativos de las normas de derecho interno, como la Sentencia 1180/2008, de 17 de diciembre, que a su vez cita otras muchas, y que señala que "el origen común de las reglas contenidas en el texto de los Principios de Derecho Europeo de los Contratos (PECL) permite utilizarlos como texto interpretativo de las normas vigentes en esta materia en nuestro Código Civil".

Igualmente, con carácter enumerativo, la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n. 20 de Barcelona de fecha 8 de enero establecía los siguientes requisitos para la operatividad de la cláusula rebus sic stantibus:

1.- "Que se haya producido una alteración extraordinaria e imprevisible de los elementos tenidos en cuenta al firmar el contrato de maneja que la nueva situación haya implicado una alteración de la base del negocio. Por ello se excluye la aplicación de esta cláusula cuando el contrato ya prevé una consecuencia ante una futura alteración o cuando el propio contrato ya lleva inherente la asunción del riesgo como puede ser un contrato de inversión.

2- Que esa alteración de la base del negocio produzca o bien la frustración de la propia finalidad del contrato o un perjuicio grave y excesivamente oneroso a una de las partes, lo que implica que no sea conforme a los criterios de buena fe y de equidad que esta excesiva onerosidad sea soportada exclusivamente por una de las partes contratantes.

3- Que las partes hayan intentado negociar la modificación del contrato y no se haya llegado a un acuerdo sobre la cuestión.

4- Que la solución que se persiga sea poner fin al contrato o modificarlo de manera que las pérdidas y ganancias que se deriven del cambio se distribuya entre las partes de forma equitativa y justa".

Pues bien, en el caso de autos no constan acreditados los requisitos para la aplicación de la citada cláusula rebus sic stantibus. Como se ha indicado anteriormente, para que resulte operativa la citada cláusula, resulta preciso que se produzca una alteración extraordinaria e imprevisible de los elementos tenidos en cuenta al momento de la firma del contrato, y que dicha alteración produzca o bien la frustración de la propia finalidad del contrato o un perjuicio grave y excesivamente oneroso. Sin embargo, ello no ha sido acreditado, dado que no se ha aportado sino unos apuntes contables de ingresos y gastos de una cuenta corriente, lo que no es suficiente para justificar que a consecuencia de la crisis del coronavirus se hayan producido pérdidas, y que estas sean de tal entidad, que hayan producido consecuencias no solo temporales sino permanentes, y que hayan frustrado la finalidad del contrato.

En efecto, constan unos extractos de movimientos de una cuenta corriente. Sin embargo, la parte demandada reconoce que los cobros se hacían en efectivo, de forma que los únicos ingresos que constan en la citada cuenta son los que arbitrariamente él mismo decidía. Por ello, es posible que existieran otras cantidades percibidas que se ingresaran en otra cuenta corriente o que, directamente, no se ingresaran, manteniéndose dichas cantidades en efectivo por la parte

demandada. Por ello, se desconocen los ingresos de la parte demandada, pero no solo en el año de la pandemia, sino en años anteriores, de modo que es posible que los ingresos hayan venido siendo superiores, lo que justificaría que se dispusiese de una mayor solvencia que diera lugar a que la eventual reducción de ingresos hubiera sido temporal y no hubiera producido una frustración de la finalidad del contrato.

Lo cierto es que lo razonable es que se hubiera aportado un informe pericial elaborado por un economista o contable que justificase con precisión las pérdidas y sus consecuencias. Por ello, no puede otorgarse una moderación de la renta en los términos solicitados.

CUARTO.- Por la parte demandada se interesa, de forma subsidiaria, que se acuerde la aplicación de la moratoria del pago de la renta, mediante el fraccionamiento de la cuotas aplazadas en el plazo de dos años, por aplicación de lo dispuesto en el art. 1 del RDL 15/2020.

En dicho RDL 15/2020, se establece en los artículos 1 y 2 lo siguiente:

Artículo 1. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.

1. La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o de industria, que cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, la moratoria establecida en el apartado 2 de este artículo, que deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.

2. La moratoria en el pago de la renta arrendaticia señalada en el apartado primero de este artículo se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación

aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

Artículo 2. Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

1. La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre), o de industria, cuyo arrendador sea distinto de los definidos en el artículo 1.1, y cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

2. Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, las partes podrán disponer libremente de la fianza prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.

Conforme a la redacción del artículo anterior, cabe señalar que el artículo 1 se limita a aquellos casos en los que el arrendador sea un "gran tenedor", entendiéndose como tal a aquella "persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²", de modo que la moratoria es de obligada aceptación en este supuesto, cumpliéndose los requisitos, mientras que en el caso del art. 2, es potestativa, y esta sujeta la petición a un plazo de un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley.

En nuestro caso no se acredita ni que el actor sea un gran tenedor, ni que el demandado cumpla los requisitos económicos. Asimismo, no se formuló la pretensión de moratoria en los términos ahora planteados en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto, que fue en abril de 2020. Por ello, no puede otorgarse la moratoria solicitada por la parte demandada en el suplico de su demanda reconvenzional.

QUINTO.- Pretende la parte demandada mediante reconvección que le sea devuelto el importe de la fianza, compensándose con la cantidad adeudada. La parte reconvenida manifiesta que existe

una serie de desperfectos que justifican que la fianza no sea devuelta, y que el fiador carece de legitimación activa para ello.

Respecto de los desperfectos alegados por la parte reconvenida, se ha aportado un acta notarial donde constan las fotografías del estado del local en el momento en el que se entregó, que fueron firmadas por la parte demandada, y que dejan constancia de como se recibió por la parte actora tras la finalización del arrendamiento. Dichas fotografías sirven para justificar los desperfectos valorados por la parte demandante, dado que, además, el testigo Sr. Ignacio manifestó en el acto del juicio que recibió las llaves del local y vio los desperfectos, consistentes en daños y rajaduras en las paredes, el aire acondicionado roto o que algunas luces estaban fundidas, entre otros.

Igualmente, respecto de la retirada de las puertas, se indica por la parte demandada reconviniendo que se retiraron con el consentimiento de la parte actora, dado que existía un desperfecto en las mismas, aportando unos mensajes de la aplicación "Whatsapp" en los que se enviaron unas fotografías con los desperfectos de las puertas en el año 2018. Al respecto cabe señalar que si fueron cambiadas, ello se debió a la existencia de unos desperfectos que aparecieron en el año 2018, tres años después de la firma del contrato, sin que conste el consentimiento del actor para retirar las mismas, y sin que se haya acreditado que las recogiera el demandante. Además, debe señalarse que consta en el contrato que, en caso de realización de obras, el propio arrendador podía exigir a la finalización del contrato la restitución del local a su estado anterior.

Por ello, aunque la empresa Rocasemsa SL no acudiera al local, lo cierto es que consta que los desperfectos presupuestados se produjeron, dado que así lo indicó el testigo Sr. Ignacio, y dado que así se desprende de las fotos del acta notarial, en las que se aprecia como las puertas de las que disponía el local a la fecha del arrendamiento habían sido retiradas, sustituyéndose únicamente por otra persiana de hierro completamente cerrada, pero sin que se instalaran unas nuevas puertas.

Cabe señalar que la mayor parte del importe presupuestado se refiere a las puertas, respecto de las que consta que se produjeron desperfectos, dado que así lo indica la parte demandada, y que ello sucedió en 2018, sin que conste la autorización para retirarlas y sustituirlas, y menos escrita, como indica el contrario. Respecto de los demás desperfectos, el testigo Sr. Ignacio apreció los desperfectos en el aire acondicionado, y se puede apreciar los agujeros en el suelo por brocas de taladro y los daños del techo del baño.

Por ello, *teniendo en cuenta que el importe de los desperfectos según el presupuesto es superior a la fianza, no procede compensar la fianza con la cantidad reclamada.*

Teniendo en cuenta lo anterior, procede estimar sustancialmente la demanda principal por la cantidad de 17.799,31 euros y desestimar la demanda reconvenzional.

SEXTO.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al estimarse sustancialmente la demanda principal, las costas de la misma se imponen a la demandada, mientras que al desestimarse la demanda reconvenzional, las costas derivadas de esta última se imponen a la parte reconviniante.

FALLO

Que estimando sustancialmente la demanda principal interpuesta por EDUARDO frente a ROBERTO y SANTIAGO debo condenar y condeno a los demandados a abonar al actor la cantidad de 17.799,31 euros, más los intereses legales del art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como al pago de las costas procesales de la demanda principal.

Que, desestimando íntegramente la demanda reconvenzional interpuesta por ROBERTO y SANTIAGO frente a EDUARDO, debo absolver y absuelvo al actor reconvenido de todas las pretensiones deducidas en su contra, con expresa imposición de las costas procesales de la demanra reconvenzional a la parte demandada reconviniante.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que no es firme y que cabe interponer recurso de apelación ante este Juzgado en el plazo de 20 días para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Las Palmas.

Así, por esta Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

EL/LA Juez