

EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: REQUISITOS

CARLOS BELTRÁ CABELLO
Secretario Judicial

Palabras clave: contrato de arrendamiento, procedimiento de desahucio por falta de pago, expiración del término contractual, precario, concurso como cuestión previa.

ENUNCIADO

Con fecha 23 de octubre de 2008 fue interpuesta demanda de juicio verbal por la sociedad «TRIX, SL», contra las demandadas «RENTA, SL» y Julián L.P., en la que se solicitaba sentencia por la que se declaren resueltos los contratos de arrendamiento de sendos locales de negocio sitos en C/ XXX 1, 3, 5 y 6 del Polígono Industrial El Lagar, condenando solidariamente a las dos partes demandadas a abonar a la actora 40.098,88 euros en concepto de rentas vencidas, y en su caso las futuras que se devenguen con posterioridad a la sentencia que se dicte, y los intereses legales, conforme al artículo 220 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, solicitando subsidiariamente el desahucio por precario respecto de la nave 6.

En la vista, la parte actora se ratificó en la demanda, y aclaró la misma solicitando el desahucio por falta de pago en cuanto a las naves 1, 3 y 5 y el desahucio por expiración del plazo, respecto a la nave 6, solicitando las rentas respecto a las naves 1, 3 y 5 pero no en cuanto a la nave 6, amplió las mensualidades impagadas a noviembre y diciembre de 2008 y enero a marzo de 2009, y a las tasas de basura, alcantarillado y entrada de carruajes relativas a las naves 1, 3 y 5.

La demandada «RENTA, SL» se opuso a la demanda alegando la incompetencia de este juzgado para resolver la cuestión por haber presentado solicitud de concurso voluntario el mismo día en que se convocó a las partes a juicio.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Cuestión previa. Solicitud de concurso por parte de la demandada.
2. Acciones ejercitadas: desahucio por falta de pago de rentas y reclamación de rentas respecto a las naves 1, 3 y 5; y la de desahucio por expiración del plazo respecto a la nave 6.

SOLUCIÓN

1. Antes de resolver las cuestiones de fondo suscitadas en el presente procedimiento hay que destacar que la parte demandada planteó la incompetencia de este juzgado para resolver esta cuestión, con base en el artículo 8.º de la Ley Concursal 22/2003, de 9 de julio, por haber solicitado la entidad demandada la declaración de concurso voluntario con fecha 4 de marzo de 2009.

La parte actora alegó que dado que hay dos personas distintas demandadas en este procedimiento, el mismo podía continuar.

Y la parte codemandada se adhirió a la solicitud de la parte demandada, por respeto al principio de unidad de acto.

Esta juzgadora, con base en el artículo 51.1 de la Ley Concursal desestimó dicha solicitud y ordenó la continuación del juicio por sus propios cauces.

Dispone dicho precepto que «los juicios declarativos en que el deudor sea parte y que se encuentren en tramitación al momento de la declaración de concurso se continuarán hasta la firmeza de la sentencia. No obstante, se acumularán aquellos que, siendo competencia del juez del concurso según lo previsto en el artículo 8.º, se estén tramitando en primera instancia y respecto de los que el juez del concurso estime que su resolución tiene trascendencia sustancial para la formación del inventario o de la lista de acreedores».

Evidentemente no habiéndose declarado el concurso aún, no hay motivo para decretar su suspensión y acordar la inhibición a favor de los Juzgados de lo Mercantil.

Ante esta resolución la parte demandada formuló respetuosa protesta y solicitó que se demorara la sentencia hasta un plazo de cinco días hábiles, por entender que en dicho plazo dicha solicitud sería admitida. Evidentemente, tal solicitud no puede ser acogida, porque si en el momento del juicio esta juzgadora no vio motivo para suspender por entender que la competencia residía en este juzgado, no puede demorar por una cuestión extraprocesal el momento de dictar sentencia, máxime cuando, acudiendo a la Ley Concursal, desde la solicitud hasta la declaración del concurso hay una serie de trámites, con una serie de plazos y está claro que cuando exista declaración de concurso, si finalmente

se acoge la solicitud, habrán transcurrido muchos más de cinco días, y lo que es evidente, es que la competencia sobre los juicios pendientes en el momento de la declaración del concurso, pasa al juez del concurso, pero en este caso no hay declaración de concurso, y por tanto, procede dictar la sentencia sin más trámites ni dilaciones.

2.

2.1. *Desahucio por falta de pago de rentas y reclamación de rentas respecto a las naves 1, 3 y 5.*

Respecto al contrato de arrendamiento de la nave 1, alega la parte actora el impago de las mensualidades, comunidad y vigilancia, de abril, mayo, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2008, por importes de 1.810,25 y 25 euros al mes, en el bien entendido de que los gastos de comunidad son por cada nave, pero los de vigilancia son comunes a las naves, de manera que solamente se computarán en este momento. Asimismo, alega el impago de las mensualidades, y comunidad, de enero, febrero y marzo de 2009, por importes de 1.889,64 y 25 euros al mes de comunidad. Todo ello, se entiende, más un 16 por 100 de IVA. Asimismo, alega el impago de las tasas de basura, entrada de carruajes y alcantarillado de 2008, por importes de 216,73, 31,46 y 26,17 euros. Todas estas cantidades se hallan perfectamente documentadas por la parte actora con la documental adjuntada a la demanda y la que aportó en el juicio.

Y respecto al contrato de arrendamiento de las naves 3 y 5, alega la parte actora el impago de las mensualidades, comunidad y vigilancia, de abril, mayo, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2008, por importes mensuales de 2.074, 2.074, 25 y 25 euros –abril de 2008–, y 2.177,50, 2.177,50, 25 y 25 euros –mayo, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2008 y enero a marzo de 2009–. Todo ello, se entiende, más un 16 por 100 de IVA. Asimismo, alega el impago de las tasas de basura, entrada de carruajes y alcantarillado de 2008, por importes de 269,62, 31,46 y 26,17 euros –nave 3– y 269,62, 31,46 y 26,17 euros –nave 5–.

La parte demandada «RENTA, SL» no alegó nada y la codemandada don Julián L.P. alegó varias cuestiones:

- Que las rentas pactadas sobre las naves 3 y 5 son de 1.975 euros y no 2.074 que es lo que se reclama, siendo la renta actual de 2.177,50 euros por mes. Se ha comprobado las cantidades incluidas en todos y cada uno de los recibos, y efectivamente la actora reclama correctamente las mensualidades de renta, pues la codemandada ha de tener en cuenta que el contrato se celebra el 1 de mayo de 2006, de forma que en cada mes de mayo la renta se va incrementando según lo dispuesto en la segunda estipulación, siendo correctas las cantidades solicitadas por cada mes.
- Que las cláusulas primeras de los contratos establecen la posibilidad de dar por finalizado el presente contrato, por parte del arrendatario con un preaviso de dos meses, y don Julián L.P. no ejerció esa facultad con la carta de 31 de marzo de 2008, aplicando los dos meses

de fianza a las mensualidades del preaviso, con una inequívoca voluntad de extinguir los contratos. Esa carta fue firmada por la arrendadora, constando en el original exhibido por la actora, de forma manuscrita, las fianzas, con lo que la arrendadora admite claramente que la fianza se aplica al pago de los dos meses de preaviso. Sobre esta cuestión es importante la declaración del representante legal de la arrendadora que declaró que la carta remitida por el codemandado fue firmada por su secretaria, y que *con esa firma la arrendadora no daba consentimiento a la resolución del contrato sino que firmaba el recibo de la carta*. Sin embargo, en fecha 31 de mayo, no le entregaron las llaves ni la posesión de las naves, y los meses de junio y julio de 2008 se los pagó la arrendataria. Finalmente admitió que el 4 de junio de 2008 le fue presentado el nuevo administrador social, y él consideró que había una continuidad, que el administrador había cambiado pero la sociedad era la misma y los contratos seguían vigentes.

Esa carta no basta para entender desvinculado del contrato al codemandado, ya que la sociedad siguió ocupando las naves, y de hecho abonó los meses de junio y julio de 2008. Alega por otra parte la codemandada que don Julián L.P. cesó como administrador social y vendió la sociedad a un tercero. Consta como documento 10 de la actora la inscripción del cese de don Julián L.P. y el nombramiento de don Ángel A.P. La codemandada propuso el interrogatorio del representante legal actual de la demandada, que no fue admitida, puesto que lo que pretendía probar el codemandado con esa declaración, era la venta de la sociedad por parte de don Julián L.P. Sin embargo, quien vende una sociedad debe tener prueba documental de dicha venta, pues no se trata de cualquier venta. En cualquier caso lo único que consta es el cese del codemandado como administrador. No consta que se desvinculara de la sociedad ni tampoco existe ningún pacto con la arrendadora, por el que el codemandado dejara de ser avalista de la sociedad en los contratos de arrendamiento. En definitiva, cuando se hace constar en una carta la futura resolución de los contratos, pero posteriormente la sociedad sigue ocupando las naves y no entrega sus llaves, está claro que no ha existido una verdadera voluntad de la sociedad, de extinguir los contratos, y en cuanto al avalista, no consta ningún acuerdo con la arrendadora, para dejar de ser avalista, y por tanto, el mero hecho de dejar el cargo de administrador, e incluso de vender su participación en la sociedad, si así fuera, no bastan para desvincular del contrato, al avalista.

Igualmente alega la parte codemandada que en la cláusula segunda de los contratos consta como forma de pago el ingreso en la cuenta del arrendador en La Caixa, pero en realidad lo que hacía la arrendadora era cobrar los recibos mensuales cargándolos en la cuenta de la entidad demandada en Caja Astur. La arrendadora presentó los recibos hasta marzo de 2008, porque posteriormente se produjo el preaviso de extinción de los contratos. A esto hay que decir que efectivamente el modo de pago que consta en el contrato no es el que se empleó realmente, pero es irrelevante que los recibos los presentara la actora hasta marzo de 2008, cosa que alega la codemandada, pero el representante legal de la actora declaró en el interrogatorio que la mensualidad de abril la presentó al cobro y la de mayo no la presentó para que no le cargaran los gastos bancarios. Pero como se ha dicho, es irrelevante, porque el 4 de junio de 2008 el codemandado presentó al representante legal de la actora al nuevo administrador social, cosa que es absurda si no hubiera voluntad de continuar con los contratos de arrendamiento. Igualmente la demandada pagó las mensualidades de junio y julio de 2008, con lo cual, es irrelevante el modo de pago, pues la voluntad de continuar con el arrendamiento es evidente.

Otra cosa es que el codemandado no quisiera continuar, pero desde luego el modo de manifestar su voluntad no es remitir solamente una carta, cuyo contenido quedó además desvirtuado con los hechos posteriores de la sociedad, sino que tenía que haber pactado su desvinculación como avalista de los contratos y eso no lo hizo.

Alega igualmente la codemandada que el burofax remitido al codemandado, fue con mala fe, porque se dirige a un domicilio que no es el suyo y no pudo recibirlo. Además, en él consta la petición de confirmación de resolución, no siendo comprensible tal solicitud de confirmación, pues la voluntad de resolver el contrato fue mostrada claramente por el codemandado con la carta de 31 de marzo de 2008. Mala fe no hubo porque el burofax fue remitido al mismo domicilio que consta en la demanda como domicilio para emplazar al codemandado, de manera que eso se debe a que la actora no conocía ni a la fecha del burofax ni a la fecha de la demanda, que el codemandado no vivía en ese domicilio ya. Por otra parte, en ese burofax remitido a los dos demandados, consta la petición de confirmación de resolución de los contratos, con entrega de las llaves de las naves y puesta a disposición de las mismas a su propietaria, ya que a la fecha de los burofaxes, la actora se encontraba con una situación un tanto contradictoria, con la carta de 31 de marzo de 2008 en la que se le decía que resolvían los contratos, pero a la vez, a fecha 28 de julio de 2008, fecha de los burofaxes, la demandada seguía ocupando las naves y parece que no tenía intención de dejarlas, ya que el 4 de junio el antiguo administrador social y codemandado, presentó al nuevo administrador social al representante legal de la arrendadora.

De conformidad con los contratos y recibos aportados a los autos a enero de 2009, es evidente que la arrendataria ha incurrido en reiterados impagos de las mensualidades de renta, gastos adicionales y tasas.

De todo ello se desprende que la arrendataria ha incumplido el contrato, que, como todo arrendamiento conlleva para el arrendatario la obligación esencial del pago de la renta pactada y de las cantidades que corresponda pagar al arrendatario o cuyo pago haya asumido el mismo, y este debe ser resuelto, porque así lo dispone el artículo 27.2 a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre de 1994, por remisión del artículo 35 que dispone que «el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b) y e) del artículo 27.2 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32».

2.2. Desahucio por expiración del plazo respecto a la nave 6.

Solicita la parte actora el desahucio por expiración del plazo respecto a la nave 6. De la lectura del contrato de arrendamiento de 1 de febrero de 2008, la sociedad «TRIX, SL» y «RENTA, SL», pactaron el arrendamiento de la nave sita en C/ XXX, 6 del Polígono Industrial El Lagar, y de sus estipulaciones, y en concreto de la primera, se deduce que el contrato tenía una duración prevista hasta 31 de julio de 2008, previendo su prórroga por acuerdo de las partes.

Respecto al resto de contratos se ha considerado que los mismos seguían vigentes y venían devengando las rentas; el contrato relativo a la nave 6, es cierto que prevé una vigencia hasta 31 de

julio de 2008, y la actora no aportó ningún recibo impagado en relación con la nave 6, que fuera más allá de la mensualidad de mayo de 2008. Sin embargo, hay algo que delata a la parte actora, y es que la misma en el suplico de la demanda, declara renunciar a las rentas posteriores a 31 de julio de 2008. Esa renuncia implica que para la actora ese contrato estaba vigente y ella misma decide no reclamar las rentas posteriores a 31 de julio de 2008. En ningún momento consta que la misma tuviera la firme voluntad de no prorrogar el contrato. Más bien parece que la actora otorgó el mismo tratamiento a todos los contratos, no entendiéndolo esta juzgadora por qué a la hora de reclamar, atribuye un tratamiento distinto al contrato sobre esta nave frente al resto de contratos.

No consta voluntad expresa e inequívoca alguna por parte de la actora de extinguir el contrato y no prorrogarlo, y por tanto, no cabe acordar la extinción del mismo por expiración del plazo, por entender que existe tácita reconducción conforme al artículo 1.566 del Código Civil, que dispone que «si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando 15 días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento». De hecho el representante legal de la actora declaró en el juicio que lo que él entendió con la reunión de 4 de junio de 2008 es que existía un cambio en la administración de la empresa arrendataria, pero que los arrendamientos seguían vigentes.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.566, 1.577 y 1.581.
- Ley 29/1994 (LAU), arts. 27 y 35.
- Ley Concursal 22/2003, arts. 8.º y 51.1.