



Roj: **SJM B 5316/2022 - ECLI:ES:JMB:2022:5316**

Id Cendoj: **08019470122022100231**

Órgano: **Juzgado de lo Mercantil**

Sede: **Barcelona**

Sección: **12**

Fecha: **16/05/2022**

Nº de Recurso: **75/2021**

Nº de Resolución: **289/2022**

Procedimiento: **Pieza incidente concursal. Resolución contrato por incumplimiento (Art. 62 LC)**

Ponente: **JOSE MARIA FERNANDEZ SEIJO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Juzgado de lo Mercantil nº 12 de Barcelona

Avenida Gran Via de les Corts Catalanes, 111, Edifici C, planta13 - Barcelona - C.P.: 08075

TEL.: 930002311

FAX: 938844955

E-MAIL: mercantil12.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801947120208019771

Concurso abreviado 337/2021-Sección tercera: determinación de la masa activa 337/2021-Incidente concursal Resolución contrato por incumplimiento (art. 162 LC) 75/2021 D

CONCURSO VOLUNTARIO

Materia: Concurso voluntario abreviado hasta 1 mil. €

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 5459000010007521

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES 55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Juzgado de lo Mercantil nº 12 de Barcelona

Concepto: 5459000010007521

Parte concursada: PROPEPROON, S.L.

Procurador/a: Raquel Fernandez Aramburu Giménez

Abogado: Eva Gómez Molina

Administrador Concursal: FABREGAT ECONOMISTES I ADOVCATS ASSOCIATS, SLP

SENTENCIA N° 289/2022

Magistrado: José María Fernández Seijo

Barcelona, 16 de mayo de 2022

Vistos por José M^a Fernández Seijo, magistrado en sustitución en el Juzgado Mercantil nº 12 de Barcelona, los presentes autos de juicio incidental seguido con el número 755/2021 entre:

Demandante.- DIRECCION000 , CB (CIF: NUM000). Representada por el procurador de los tribunales Javier Cots Olondriz y asistida por el abogado Lluís Masip Franch.



Demandados.- Properproon, S.L. (Productes de Perruquería Profesional on Line, S.L.). Representada por la procuradora de los tribunales Raquel Fernández Aramburu Giménez y asistida por la abogada Eva Gómez Molina.

La administración concursal.

Materia.- Resolución de contrato de arrendamiento y modificación de rentas.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El día 23 de noviembre de 2021 se presentó en el juzgado demanda de juicio incidental instada por el procurador de los tribunales Sr. Cots, en nombre y representación de DIRECCION000 , C.B. La demanda se dirigía contra Properproon, S.L. y se solicitaba la resolución de un contrato de arrendamiento de local por impago de las rentas.

Segundo.- La demanda fue admitida a trámite ordenando la formación de incidente concursal, dando traslado a la concursada y al administrador concursal.

Tercero.- Por escrito de 14 de febrero de 2022 la concursada se opuso a lo pretendido de contrario, reconviniendo y solicitando que se redujera la renta mensual atendiendo a las excepcionales circunstancias vividas por la alarma sanitaria.

Cuarto.- Por escrito de 16 de marzo de 2022 la demandante se opuso a la reconvenición conforme a las excepciones, hechos y fundamentos referidos en su escrito.

Quinto.- El día 11 de mayo se celebró la vista de juicio. Las partes se ratificaron en sus planteamientos iniciales, concretaron sus pretensiones y propusieron prueba documental, quedando el mismo día 11 los autos sobre mi mesa para dictar sentencia.

Hechos probados

A la vista de la prueba practicada y de conformidad con el artículo 209.2ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil debe considerarse probado:

- 1) El día 24 de enero de 2019 Properproon, S.L. firmó un contrato de arrendamiento de inmueble de uso distinto de vivienda sobre un local situado en Sabadell, CALLE000 nº NUM001 . La arrendadora era DIRECCION000 , C.B.
- 2) Properproon, S.L. destinó el local a un negocio de peluquería, realizando en las obras para facilitar la puesta en marcha del negocio.
- 3) La renta mensual pactada era de 1.075'91 euros.
- 4) Entre mayo y octubre de 2021 Properproon, S.L. satisfizo a la arrendadora, por medio del administrador de fincas que gestionaba el inmueble, la suma de 700 euros mensuales. Estos pagos se realizaron en el marco de una negociación abierta para intentar adecuar los alquileres a las circunstancias sanitarias y económicas derivadas de la declaración de estado de alarma.
- 5) Al no alcanzarse acuerdo alguno, Properproon, S.L. pagó en noviembre de 2021 los 1.075'91 euros referidos en el contrato. Pagando con normalidad las rentas mensuales con normalidad. En el informe definitivo no constan impagados créditos contra la masa.
- 6) El 9 de abril de 2021 se había declarado el concurso de Properproon, S.L., tramitado en este juzgado.
- 7) En la lista definitiva de acreedores consta un crédito ordinario a favor de la demandante de 10.759'10 euros.
- 8) La arrendataria había condonado las rentas correspondientes a las mensualidades de abril y mayo de 2020.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Sobre las pretensiones de las partes.

1. DIRECCION000 , C.B. interpuso incidente concursal contra Properproon, S.L. solicitando la resolución del contrato de arrendamiento de local firmado el 24 de enero de 2019. En la demanda se denunciaba el impago de las rentas pactadas durante los meses de mayo a octubre de 2021. En la demanda se invocaban las disposiciones específicas de la Ley de Arrendamientos Urbanos, así como las previstas en el artículo 160 y 160 de la Ley Concursal.



2. Properproon, S.L. se opuso a lo pretendido de contrario por considerar que no se había realizado un requerimiento previo de pago, que no concurrían causas para resolver el contrato de arrendamiento, imprescindible para la continuidad de la actividad empresarial, y que la arrendataria había intentado ajustar las rentas a las circunstancias económicas derivadas de la alarma sanitaria, solicitando, por vía de reconvencción, que se redujera la renta adeudada durante los meses de junio de 2020 a abril de 2021 a la mitad de lo pactado, por aplicación de las normas de excepción dictadas como consecuencia del Covid, en concreto el Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre.

3. La actora se opuso a la reconvencción por considerar que en ningún momento previo a la interposición de la demanda se invocó la normativa especial por Covid y que, además, la concursada no puede acogerse a dichas normas porque su actividad empresarial, una peluquería, no se vio afectada por las restricciones.

SEGUNDO.- Sobre la determinación del relato de hechos probados y la concreción de las discrepancias entre las partes.

1. El artículo 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) establece el deber de motivación de las sentencias exigiendo al juez que exprese *"los razonamientos fácticos y jurídicos que conducen a la apreciación y valoración de las pruebas, así como a la aplicación e interpretación del derecho. La motivación deberá incidir en los distintos elementos fácticos y jurídicos del pleito, considerados individualmente y en conjunto, ajustándose siempre a las reglas de la lógica y de la razón"*.

Conforme al precepto citado deben identificarse los medios de prueba tenidos en cuenta para la determinación de los hechos probados, así como la valoración de esos medios de prueba.

2. En el supuesto de autos la única prueba practicada ha sido la documental aportada por ambas partes. Esos documentos, que no han sido impugnados, me permiten considerar acreditado que, declarado el concurso el 9 de abril de 2021, no constan adeudadas rentas por alquiler del local ya que el informe definitivo aportado por el administrador concursal se indica que no constaban pendientes créditos contra la masa. Ese mismo informe permite considerar acreditado que las rentas pendientes de pago son previas a la declaración de concurso ya que la actora tiene reconocido un crédito ordinario por más de 10.000 euros, respecto de un pasivo total superior a los 90.000 euros.

No se discute la realidad del contrato de alquiler y la fecha del mismo. Tampoco creo que haya controversia respecto de que la arrendataria asumió los gastos de adecuación y adaptación del local al uso previsto, así como a los contactos o intentos de negociación de un ajuste de las rentas, negociación que no permitió la reducción de las rentas en los términos reclamados por la arrendataria.

Esa misma documentación aportada, específicamente el informe del administrador concursal, me permiten identificar las rentas debidas generadas en los meses anteriores a la declaración de concurso.

TERCERO.- Sobre el ejercicio de la acción de resolución de contrato por el arrendador.

1. La resolución del contrato de arrendamiento se plantea tras la declaración de concurso. La arrendadora denunciaba el incumplimiento de la arrendataria posterior a la declaración de concurso (mayo a octubre de 2021), lo que le permitía el ejercicio de la acción de resolución al amparo del artículo 161 del TRLC.

Sin embargo, en la vista de juicio la parte demandante ha reconocido que no se adeudan rentas posteriores al concurso, dato que corrobora el informe del administrador concursal al indicar que no quedan créditos contra la masa por pagar. Por lo tanto, las únicas rentas debidas serían las anteriores a la declaración de concurso, créditos ordinarios.

2. La concursada ha puesto de manifiesto la trascendencia que tiene el local arrendado para mantener su actividad empresarial y garantizar así la viabilidad de la compañía. Está en tramitación una propuesta de convenio destinada al mantenimiento de esta actividad empresarial.

Constatada esa necesidad, la concursada ha terminado pagando las rentas posteriores al concurso.

3. Es un hecho no discutido que se deben rentas anteriores a la declaración de concurso, sin embargo, creo que el impago de esas rentas no puede determinar en este momento la resolución del contrato de arrendamiento ya que esos impagos están sujetos a las reglas y preferencias concursales. Si se aprobara el convenio las rentas debidas quedarían sujetas a las quitas y esperas propuestas, por lo que no habría justa causa para resolver ya que las rentas no serían ni líquidas ni exigibles fuera de lo previsto en el convenio.

4. En definitiva, satisfechas las rentas postconcurso antes de la celebración de la vista de juicio, considero que no concurre justa causa para resolver el contrato. No me consta que se haya solicitado, al amparo del artículo 164 del TRLC, el pago con cargo a la masa de las rentas previas a la declaración.



Por lo tanto, desestimo la acción de resolución del contrato, sin perjuicio de que pudiera instarse nuevamente si se produjeran incumplimientos posteriores.

CUARTO.- Sobre la petición de reducción de los alquileres debidos.

1. La concursada insta, por vía reconvenicional, una acción consistente en pedir la reducción de una parte de las rentas pendientes de pago, inmediatamente anteriores a la declaración de concurso.

2. La arrendadora considera que la reconvenición debería rechazarse sin más trámite, por no tener este juzgado competencia objetiva para conocer de dichas pretensiones.

Es cierto que las acciones que puedan ejercitarse por la concursada en interés del concurso no son competencia objetiva del juez del concurso, sino que deberían haberse planteado ante un juzgado civil ordinario. Pero también es cierto que no hay obstáculo en la normativa concursal para que el deudor pueda reconvenir en los incidentes que se planteen en el concurso.

No se discute que la competencia para la resolución de los contratos corresponde al juez del concurso (artículo 162 TRLC), por lo que parece razonable que puedan articularse, al contestar el incidente resolutorio, los medios de defensa que el concursado estime oportunos, entre ellos la reconvenición cuando la misma sirva para oponerse a la demanda para defender que no concurre justa causa para resolver, o cuando se pretenda una disminución de la cantidad adeudada para, de ese modo, facilitar una posible rehabilitación del contrato o reducir el pasivo.

3. Por lo tanto, considero que sí que era procesalmente posible que la concursada reconviniera y pidiera, por esta vía, la reducción de una parte de las rentas debidas.

4. También considero que aunque la deudora no invocara en la negociación previa a la demanda la aplicación del Decreto ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados, nada impide que ahora pueda pedir la aplicación de esta norma.

5. Aunque la actividad desarrollada por la ahora concursada no se viera sometida al cese temporal de actividad derivado de la declaración de estado de alarma, eso no impide al arrendatario reclamar la aplicación del Decreto Ley ya que el artículo 2 permite también aplicar reducciones en el pago de las rentas por restricciones parciales del aprovechamiento material del inmueble. Estas restricciones en el caso de los negocios de peluquería afectaban a las limitaciones de aforo y a la incidencia que la declaración del estado de alarma o sus restricciones pudiera tener en los hábitos de consumo de los clientes de la peluquería. Por lo que era razonable que la arrendataria de un negocio quisiera buscar una reducción de los alquileres vinculado a la concurrencia de esas circunstancias extraordinarias.

6. Sentado lo anterior, lo cierto es que en el proceso de negociación previo la arrendataria no aporta ningún dato contrastable que permita establecer la incidencia en los ingresos de esas restricciones parciales. Tampoco tiene en cuenta que la arrendadora condonó dos mensualidades completas.

Por otra parte, una vez solicitado el concurso de acreedores y una vez presentada la propuesta de convenio, dicha propuesta incluye quitas y esperas que supondrán, caso de aprobarse el convenio, una sensible reducción de las rentas debidas antes de la declaración. La arrendadora es acreedora ordinaria, afectada, por tanto, por la propuesta de convenio y las quitas y esperas propuestas supondrán de suyo un ajuste importante en las rentas adeudadas, por lo que considero que no sería equitativo que se produjera una reducción previa de esas rentas antes de convenio, diluyendo todavía más las expectativas del arrendador como acreedor. Además, el artículo 299 del TRLC limita la posibilidad de modificar la lista de acreedores si no se ha impugnado el informe provisional.

7. Por lo tanto, desestimo también la reconvenición.

QUINTO.- Sobre las costas.

1. Desestimada la demanda y la reconvenición, sin embargo, considero que concurren circunstancias de hecho que justifican la no imposición de las costas. Esas circunstancias de hecho son las descritas en esta sentencia donde, por una parte, resulta legítimo que el arrendador pretenda el cobro de las rentas debidas y, por otra parte, también es razonable que en el contexto de un concurso de continuidad, el deudor quiera mantener el contrato en vigor.

FALLO

Desestimo la demanda interpuesta por DIRECCION000, C.B. contra Properproon, S.L., rechazando la petición de resolución del contrato de arrendamiento. Desestimo también la reconvenición contra la actora.



No hago condena en costas a ninguna de las partes.

Contra esta sentencia podrá interponerse recurso de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Provincial de Barcelona; recurso que habrá de presentarse en este Juzgado y formalizarse en el plazo de veinte días desde su notificación.

Líbrese testimonio de la presente resolución para su unión a los autos principales y llévase el original al libro de Sentencias de este Juzgado.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de sejudicial.gencat.cat

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, 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 y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.