

Notificada:	22/06/2012
Letrado:	D. PEDRO LLINARES
Observaciones:	

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 4 VALENCIA

Avenida DEL SALER (CIUDAD DE LA JUSTICIA), 14º - 2º
TELÉFONO: 96-192-90-13

N.I.G.: 46250-42-2-2012-0006954

Procedimiento: Asunto Civil 000205/2012

SENTENCIA N° 000149/2012

JUEZ QUE LA DICTA: D/Dª [REDACTED]
Lugar: VALENCIA
Fecha: veinte de junio de dos mil doce

PARTE DEMANDANTE: [REDACTED]
Abogado:
Procurador: [REDACTED]

PARTE DEMANDADA SOCIEDAD PUBLICA DE ALQUILER SA SPA
Abogado:
Procurador:

OBJETO DEL JUICIO: Demás verbales

VISTOS por la Ilma. Sra. Dª [REDACTED]
Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número CUATRO de los de esta Capital, los presentes autos de Juicio Verbal de reclamación de cantidad, nº 205/12, siendo parte demandante [REDACTED] representada por la Procuradora [REDACTED] y asistida del letrado D. Pedro Llinares Cervera frente a **SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER S.A.** representada por la letrado del Estado

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.- Por [REDACTED] se presentó demanda de juicio verbal en cuyo **suplico** interesaba la condena de la demandada al pago de la suma de 2.107'52€ por principal sin perjuicio de su ampliación de las sucesivas rentas que se fueran devengando más los intereses legales.

Admitida a trámite la demanda se señaló día para juicio el 7 de junio, en el que se celebró efectivamente compareciendo la demandada que se opuso alegando la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus por el cambio de circunstancias en el mercado inmobiliario producida por la grave crisis actual, acompañando documentación, a lo que añadía, subsidiariamente, que la sociedad estaba ya disuelta y en liquidación, habiéndose publicado en el BORME el acuerdo disolutorio considerando que de tener que responder debería limitarse exclusivamente a las rentas devengadas hasta el 27 de abril de 2012 en que se efectuaba la publicación..

Y recibido el pleito a prueba se practicó la propuesta y admitida, documental interesada por ambas, con el resultado que obra en autos en el soporte de grabación al efecto

SEGUNDO.- En la sustanciación de los presentes autos se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- No discutía la parte demandada ninguno de los hechos que sustentan la pretensión de la actora: la firma entre las partes del contrato de intermediación y de gestión de vivienda para su arrendamiento el 2 de junio de 2008; su duración, hasta el 2 de junio 2013; las concretas obligaciones asumidas por cada parte; el contrato de arrendamiento también de 2 de junio firmado con ██████████ y ██████████ y el cumplimiento del contrato con normalidad hasta la comunicación que efectuaba la SPA a la actora el 2 d noviembre de 2011 indicando que la vivienda estaba desocupada y pretendiendo novar el contrato; la negativa de la propiedad a la novación propuesta por la SPA y el impago de la cantidad acordada, desde octubre de 2011, que ascendía entonces a 481'95€ así como de lo suministros del inmueble arrendado que no atendió el inquilino. Todo estos hechos se consideran acreditados por tanto por la propia conformidad de las partes, sin necesidad de otros razonamientos al respecto de valoración de prueba tal y como permite el artículo 281 de la L.E.C. amén de que viene avalados documentalmente por los documentos acompañados a la demanda que no fueron impugnados.

SEGUNDO.- Para estimar la oposición de la demandada que se sustenta en primer lugar en la grave alteración de las circunstancias que se tuvieron en cuenta a la hora de contratar, dado el principio esencial en derecho de "pacta sunt servanda" debe recordarse que la cláusula citada, que opera como excepción, ha de ser interpretada y aplicada restrictivamente, so pena, caso contrario, de violar el principio de seguridad jurídica que debe presidir las relaciones comerciales. Así sobre esta doctrina de creación jurisprudencial puede traerse al caso **S.T.S. 21/3/2003** EDJ 2003/6484, conforme a la cual: "*los requisitos que la jurisprudencia exige para su invocación: alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento del cumplimiento del contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; desproporción exorbitante y fuera de todo*

*cálculo entre las prestaciones de las partes contratantes, que derrumban el contrato por aniquilamiento de las prestaciones; y que todo ello acontezca por la sobrevenida aparición de circunstancias radicalmente imprevisibles. En tal sentido, entre otras, las recientes Sentencias de 15 de noviembre de 2000 EDJ 2000/37063 y 27 mayo de 2002 EDJ 2002/19773, y las que citan” la **SAP Madrid de 11 julio 2005** EDJ 2005/112450, que indica: Así lo ha venido reconociendo reiteradamente el T.S. mediante la aplicación de la cláusula "rebus sic stantibus" que en Sentencia por ejemplo de 12 de noviembre de 2.004 EDJ 2004/159583 expone que "En cuanto a la aplicación de la cláusula "rebus sic stantibus", dice la sentencia de 23 de abril de 1991 que "la doctrina ha examinado la dificultad extraordinaria sobrevenida en el cumplimiento de la obligación al igual que lo ha hecho la jurisprudencia, al tratar de construir dentro de nuestro derecho vigente, la cláusula "rebus sic stantibus" como medio de establecer equitativamente el equilibrio de las prestaciones; con cita de las sentencias de 14 de diciembre de 1940, 17 de mayo de 1941 y 5 de junio de 1945, la de 17 de mayo de 1957 establece las siguientes conclusiones en relación con la aplicación de la citada cláusula: A) Que la cláusula "rebus sic stantibus" no está legalmente reconocida. B) Que, sin embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir, existe una posibilidad de que sea elaborada y admitida por los Tribunales. C) Que es una cláusula peligrosa y, en su caso, debe admitirse cautelosamente. D) Que su admisión requiere como premisas fundamentales: a) Alteración extraordinaria en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración. b) Una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones. c) Que todo ello acontezca por la sobreveniencia de circunstancias imprevisibles. E) En cuanto a sus efectos, hasta el presente, le ha negado los rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato otorgándole los modificativos del mismo, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones; doctrina que se mantienen en sentencias de 29 de mayo de 1996 EDJ 1996/2718, 10 de febrero de 1997 EDJ 1997/388, 15 de noviembre de 2000 EDJ 2000/37063, 27 de mayo de 2002 EDJ 2002/19773, 21 de marzo de 2003 EDJ 2003/6484 y 22 de abril de 2004 EDJ 2004/17047. Por otra parte, dice la sentencia de 20 de abril de 1994 EDJ 1994/3441 que "siendo la causa la finalidad común perseguida por los contratos, cuando la misma no se mantiene durante el tiempo de la relación contractual en virtud de acontecimientos imprevisibles para las partes en el momento de su perfección, no puede sostenerse jurídicamente el entramado de derechos y obligaciones que forman su contenido so pena de autorizar enriquecimientos a todas luces injustificados. No es que haya que moderar equitativamente el contrato, dejándolo subsistente en virtud de la doctrina de la cláusula "rebus sic stantibus", porque carece de sentido que si la prestación de una de las partes se ha hecho imposible, la otra tenga que cumplir la suya aún de forma más reducida", la **SAP Valencia de 19 mayo 2005** EDJ 2005/125317, que refiere “y la doctrina del interés contrapuesto son ideas que laten bajo la tradicional cláusula "rebus sic stantibus", que deriva de que los intereses de las partes deben estar equilibrados bajo los principios de la buena fe y de la reciprocidad, el que nace de la propia naturaleza del contrato bilateral, (artículo 1.124 del C.C.) y cuyas consecuencia es no poder exigir la prestación a una de las partes cuando la alteración de las circunstancias la haga diferente a la buscada por ambas variando las bases del negocio; la anterior doctrina ha sido interpretada restrictivamente entre nosotros dado su carácter excepcional ya que deben ser unas circunstancias*

*extraordinarias, desproporcionadas para las pretensiones de las partes, de carácter imprevisible y que no exista otro medio de remediar el perjuicio, (Diez Picazo)” Y **SAP Madrid de 7 julio 2005** EDJ 2005/128895: “Como de nuevo con acierto se argumenta en instancia si la promotora contrató a determinada constructora de su exclusiva elección para la realización de las obras, habrá de entenderse lo hizo bajo su exclusivo riesgo, sin que, por tanto, las situaciones de crisis económica sufridas por la contratada puedan eximir a aquélla del cumplimiento de sus obligaciones frente a los compradores adquiridas por mor de las ventas de las viviendas La denominada teoría de la cláusula “rebus sic stantibus”, derivada a su vez de la máxima “contractus qui habent tractum succesivum vel dependentiam de futuro rebus sic stantibus intelliguntur”, no recogida expresamente en nuestro ordenamiento, tiene por finalidad corregir situaciones de notoria injusticia en supuestos concretos de relaciones contractuales duraderas o de tracto sucesivo, caso de alteración de las circunstancias que presidieron su celebración, que se producirían si no se imponen límites o cortapisas a la autonomía de la voluntad en materia contractual (pacta sunt servanda) que permitan la revisión e incluso la resolución del contrato en tales supuestos, debe interpretarse con extraordinaria cautela por la indudable inseguridad jurídica que en las relaciones contractuales originaría su desmesurada aplicación, y es general opinión doctrinal y jurisprudencial que deben concurrir para su virtualidad los siguientes requisitos: 1º) Que el contrato sea de los llamados de tracto sucesivo o referido a un momento futuro. 2º) Que el riesgo no haya sido el único y determinante motivo del negocio, es decir, que no tenga éste carácter aleatorio. 3º) Alteración extraordinaria de las circunstancias al momento de cumplir el contrato, con relación a las concurrentes al tiempo de su celebración, que produzca desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes contratantes. 4º) Que la superveniencia de tales circunstancias haya sido imprevisible, careciéndose de otro medio para remediar el perjuicio. 5º) Petición al respecto de parte interesada”*

Partiendo de lo anteriormente indicado es claro que procede el rechazo de la aplicación de la cláusula analizada pues aun aceptando la grave crisis económica actual, que por su notoriedad no requiere de prueba que la justifique, faltó la acreditación de en qué medida esta crisis ha afectado al mercado de alquiler de inmuebles, lo que sí precisa de un análisis de este ámbito concreto y su reacción ante la crisis existente, no sólo con carácter general sino también en el ámbito de esta concreta relación contractual, y hubiera requerido de un mínimo de actividad probatoria, que no se practicaba en estos autos, pues la documental aportada, “Estadística Registral Inmobiliaria del 4º trimestre de 2010 del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España”, analiza la situación y funcionamiento del mercado inmobiliario de compraventa de viviendas en esa anualidad y la constitución de hipotecas según consta en sus “objetivos” pág. 48, pero sin analizar ni estudiar la situación del mercado de alquiler que no tiene porqué ser coincidente. Y las resoluciones que se acompañan no sirven para acreditar la situación del mercado de alquiler en esta capital, pues en todo caso hacen referencia una página web, aquí no propuesta como prueba, y a la evolución del mercado en las concretas capitales en cuya sede radica el órgano judicial en cuestión, por lo que este extremo quedó falto de prueba.

Y aun aceptando que la crisis afecte a este mercado también es ciertamente difícil considerar, y no deja de sorprender la afirmación, de que esta alteración era “radicalmente imprevisible” para la entidad demandada, Sociedad Pública de Alquiler quien no puede negar debía tener información privilegiada ya en la fecha en que se firma el contrato con

los actores, 30 de junio de 2008 de la situación que se iba a producir e incluso de la trascendencia de la misma.

A lo anterior ha de añadirse que difícilmente puede considerarse la imprevisibilidad de las circunstancias en estos supuestos, cuando el particular concierda con la SPA para que gestione el alquiler de su vivienda, -asumiendo un precio inferior al que abona el inquilino (en la diferencia estaba el beneficio de la demandada)- precisamente para evitar el riesgo que supone el incumplimiento de los contratos de arrendamiento por parte de los inquilinos a causa de la propia alteración de las circunstancias económicas que podían llegar a producirse, con el objetivo de fomentar así el mercado de alquiler de modo que asumía la SPA el riesgo que para los particulares suponen los contratos de este tipo, de larga duración.

En apoyo de lo considerado puede citarse la **STS de 1 del 27 de Abril del 2012 (ROJ: STS 2868/2012)** que en un supuesto de contrato de arrendamiento concluye que el transcurso del tiempo en contrato de larga duración y la transformación económica de un país no sirven de fundamento para aplicar la cláusula "rebus sic stantibus", y que de operar, en todo caso, lo sería con efectos modificativos y no extintivos, por lo que en todo caso procedería el rechazo de la pretensión desestimatoria de la demanda, así, argumenta: *Los presupuestos exigidos por la jurisprudencia de esta Sala, para llevar a cabo una revisión de un contrato en aplicación del principio general contenido de la cláusula «rebus sic stantibus» , aluden a una alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de consumación, desproporción que ha de ser exorbitante entre las prestaciones de las partes, que se produjo por un riesgo imprevisible y, por último, la subsidiaridad por no haber otro remedio (SSTs de 20 de noviembre de 2009 y 21 de febrero de 2012); si tienen lugar todas estas circunstancias, la aplicación de la referida cláusula no producirá la extinción del contrato, sino a su modificación.*

TERCERO.- Se alegaba también por la SPA que el cumplimiento debía considerarse exclusivamente hasta la fecha del acuerdo de publicación de la disolución de la SPA el 27 de abril de 2012 o de su publicación en el BORME, pero la disolución de la sociedad no lleva consigo sin más la extinción de su personalidad jurídica, ni puede obstar este hecho a que la demandada deba cumplir o indemnizar a sus contratantes en los perjuicios ocasionados, pues conforme al artículo 1256 del C.c. el cumplimiento del contrato no puede quedar al arbitrio de un contratante, de modo que deberá condenarse a la demandada al pago de las rentas reclamadas hasta la demanda, más las rentas devengadas con posterioridad, sin perjuicio de que si durante el periodo de vigencia del contrato se alquila el inmueble, para evitar enriquecimientos injustos se tenga en cuenta esta circunstancia a fin de eximirle de la obligación de pago o reducirla en función de la renta que se pacte. Y se condena también al pago de los gastos por suministros que se justificaban documentalmente y cuyo importe y realidad no se discutían.

CUARTO.- Se adeudan intereses desde la presente al no interesarse otra cosa a este respecto, conforme al artículo 576 de la L.E.C.

QUINTO.- Se imponen a la demandada las costas causadas a los actores en aplicación del artículo 394 de la L.E.C..

Vistos los artículos citados, y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

QUE ESTIMANDO como estimo la demanda presentada por [REDACTED] contra **SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER S.A.** debo condenar y condeno a la demandada a que abone a la actora la suma de DOS MIL CIENTO SIETE EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (2.107'52€.-), más las rentas devengadas y las que se devenguen con posterioridad durante el tiempo pactado de duración del contrato, a salvo nuevo arrendamiento según lo indicado en el fundamento tercero de esta resolución, intereses desde la presente conforme al artículo 576 de la L.E.C. y el pago de costas procesales.

Notifíquese la presente a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme, al ser susceptible de ser recurrida en apelación. Tal recurso, del que conocerá la Audiencia Provincial, habrá de ser interpuesto ante este Juzgado dentro del plazo de los veinte días siguientes al de la notificación de la presente resolución, debiendo reunir el escrito los requisitos que se señalan en el art. 458.2 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil tras su reforma aprobada por Ley 37/2011 en especial deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna. Y previa consignación de 50 € en la cuenta [REDACTED]

Expídase testimonio de la presente resolución por el Sr. Secretario, el cual se unirá a los autos en los que se dictó, llevando su original al libro de sentencias (conforme lo establecido en el artículo 265 de la L.O.P.J.).

Así por esta mi sentencia, Juzgando en primera instancia, la pronuncio,

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el/la Sr/a. Juez que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Secretario Judicial doy fe, en VALENCIA , a veinte de junio de dos mil doce .