



www.civil-mercantil.com

JUZGADO DE LO MERCANTIL N.º 3 DE GIJÓN

Sentencia 250/2016, de 12 de diciembre de 2016

Rec. n.º 295/2016

SUMARIO:

Incidente concursal. Resolución del arrendamiento de local de negocio en el que la concursada realiza su actividad. Acción acumulada a la de reclamación de rentas. En el ámbito concursal no cabe la acumulación de las acciones de resolución contractual y reclamación de rentas una vez declarado el concurso, siendo el tratamiento adecuado en sede concursal de tal pretensión del arrendador la búsqueda del reconocimiento del crédito en el informe de la Administración Concursal. El artículo 62.1 de la Ley Concursal no impide, tratándose de contratos de tracto sucesivo, el ejercicio de la facultad resolutoria por incumplimiento del concursado en época anterior a la declaración de concurso. Subsiste por ello la facultad resolutoria que, por razón del incumplimiento de la otra parte, el artículo 1.124 del Código Civil otorga, con carácter general, al contratante que cumplió su prestación, aunque se hubiera declarado el concurso, lo que afectará en cuanto a la competencia y procedimiento para el ejercicio de la acción, esto es, debe ejercitarse ante el Juez del concurso y por los trámites del incidente concursal. Excepcionalmente, cabe mantener la vigencia del contrato de arrendamiento a pesar de existir un incumplimiento anterior, sustancial y esencial, que justifique la sanción resolutoria, ex artículo 62.3 de la Ley Concursal, pudiendo el Juez del concurso acordar el cumplimiento del contrato por entender que la continuidad es beneficiosa para el interés del concurso. Pero en este último caso, deben abonarse con cargo a la masa las prestaciones debidas o que deba realizar el concursado. A esta posibilidad excepcional pretende acogerse la concursada, considerando que el local arrendado es imprescindible para la continuación de la actividad y el único medio para ofrecer garantías a la concursada y a sus acreedores.

PRECEPTOS:

Código Civil, art. 1.124.

Ley 22/2003 (Concursal), arts. 62, 85 y ss. y 154.

PONENTE:

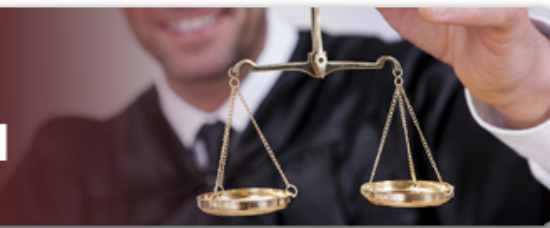
Don Rafael Abril Manso.

JDO. DE LO MERCANTIL N. 3

GIJON

ENTENCIA: 00250/2016

JDO. DE LO MERCANTIL N. 3 DE GIJON



www.civil-mercantil.com

PLAZA DECANO EDUARDO IBASETA S/N 3ª PLANTA-GIJÓN

Teléfono: 985176747

Fax: 985176746

Equipo/usuario: DSL

Modelo: S40000

N.I.G. : 33024 47 1 2016 0000085

I62 INC.CONC. RES. CONTR.POR INCUMPL.(62) 0000295 /2016 0001

Procedimiento origen: SECCION III MASA ACTIVA 0000295 /2016

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña. Gloria

Procurador/a Sr/a. Mª PAZ MANUELA ALONSO HEVIA

Abogado/a Sr/a.

D/ña. MAC FIT S.L.

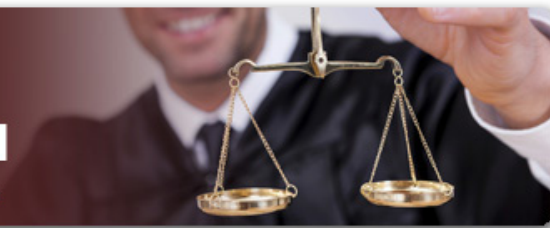
Procurador/a Sr/a. JOSE JAVIER CASTRO EDUARTE

Abogado/a Sr/a.

SENTENCIA

En Gijón, a doce de Diciembre de dos mil dieciséis.

Vistos por mí, D. RAFAEL ABRIL MANSO, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil número TRES de los de Oviedo y su partido judicial, con sede en Gijón, los presentes autos de INCIDENTE CONCURSAL planteados en el ámbito del CONCURSO VOLUNTARIO ABREVIADO seguido con el número 295/2016.01.16 , promovidos a instancia de la Procuradora de los Tribunales Sra. Dña. Manuela Alonso Hevia, actuando en nombre y representación de Dña. Gloria , con la asistencia jurídica de la Letrada Sra. Dña. María Eugenia Vega Pérez, contra la Administración Concursal de la mercantil MAC FIT S.L., integrada por el Letrado Sr. D. Francisco Javier López-Urrutia Fernández, y la concursada MAC FIT S.L., representada por el Procurador de los Tribunales Sr. D. José Javier Castro Eduarte y asistida jurídicamente por la Letrada Sra. Dña. Elena Mazón Heras, sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio y reclamación de rentas .



www.civil-mercantil.com

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Por la Procuradora de los Tribunales Sra. Dña. Manuela Alonso Hevia, actuando en nombre y representación de Dña. Gloria , con la asistencia jurídica de la Letrada Sra. Dña. María Eugenia Vega Pérez, se ha presentado demanda incidental contra la Administración Concursal de la mercantil MAC FIT S.L. y la propia concursada, en la que tras alegar los Hechos y los Fundamentos de Derecho que estimó aplicables, terminó suplicando que se dictara Sentencia por la que, estimándose la demanda, se acuerde la resolución del contrato de arrendamiento, condenando a la concursada al abono de la cantidad de 15.907,80 €, con costas, y, subsidiariamente, que se acuerde el cumplimiento del contrato y el pago a la actora, con cargo a la masa, de la totalidad de las rentas adeudadas por la concursada, cuyo importe al tiempo de la demanda ascendía a 15.907,80 €, y, así mismo, se acuerde el pago a su vencimiento, con cargo a la masa, de las rentas que se vayan devengando con posterioridad, con expresa imposición de costas a la parte contraria.

Segundo.

Admitida a trámite la demanda por medio de providencia de fecha 3 de Noviembre de 2016, se emplazó a las codemandadas para contestación. Por la Administración Concursal de la demandada se presentó escrito en fecha 17 de Noviembre de 2016, allanándose parcialmente a las pretensiones de la parte actora, mostrándose conforme con la resolución del contrato y oponiéndose a la declaración de rentas. Por su parte, la Concursada contestó a la demanda mediante escrito presentado en este Juzgado en fecha 21 de Noviembre de 2016, oponiéndose a las pretensiones de la actora, solicitando su desestimación.

Tercero.

No estimándose precisa la celebración de Vista por tratarse de una cuestión puramente jurídica, quedaron los autos vistos para Sentencia.

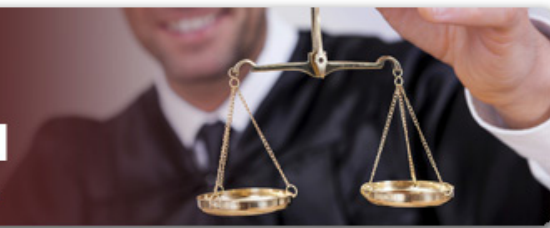
Cuarto.

En el presente procedimiento incidental se han seguido las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

La demandante ejercita en la presente litis -en base a lo dispuesto en el artículo 62.1 de la Ley Concursal - a través del incidente concursal, acción tendente a resolver el contrato de arrendamiento de local de negocio en el que la Concursada viene realizando su actividad mercantil, sito en la calle Padilla, número 9, bajo, de Gijón, acumulando a dicha acción de resolución contractual la de reclamación de rentas, por importe de 15.907,80 €, más las devengadas con posterioridad a la presentación de la demanda, hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca. A la pretensión resolutoria se allanó la Administración Concursal, no así a la relativa a la reclamación de rentas, pues entiende que no es posible su acumulación al tiempo que discrepa de la cuantía reclamada. Por su parte, la Concursada se opone a



ambas pretensiones actoras al considerar que aún procediendo la resolución por incumplimiento, debe mantenerse vigente el contrato "en interés del Concurso", por resultar imprescindible para la continuación de la actividad, oponiéndose, asimismo, a la consideración de todas las rentas adeudadas como crédito contra la masa.

Segundo.

Expuestas de manera sintética las tesis de la actora y de las codemandadas, conviene aclarar, en primer lugar, la inadecuación del incidente concursal para el examen de la acción de reclamación de rentas ejercitada en la demanda acumuladamente a la de resolución contractual, ciñéndose la presente resolución al análisis exclusivo de la acción de resolución contractual, debiendo citarse al efecto, por resultar muy ilustrativa y aplicable al caso de autos, la Sentencia de la Sección 15ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 15 de Junio de 2011, de la que fue Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. Ignacio Sancho Gargallo, que en su Fundamento de Derecho Sexto argumenta lo siguiente:

<< 6. La acción de desahucio por falta de pago, aunque tenga previsto en la LEC un juicio sumario, un procedimiento verbal especial, no deja de ser un juicio en el que se pretende la resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento de la obligación de pago de las rentas, por parte del arrendatario. Esta acción de resolución contractual, una vez declarado el concurso, se ve afectada por la normativa concursal, en concreto por el art. 62 LC, pues la resolución necesariamente debe instarse ante el juez del concurso y por el incidente concursal (art. 62.2 LC). Ejercitada la acción, el juez ha apreciado el allanamiento de la concursada y de la administración concursal, y ha decretado la resolución del contrato.

El problema radica en que la arrendadora ha acumulado la acción de reclamación de las rentas adeudadas. Fuera del concurso cabe esta acumulación de acciones, pero no está tan claro que puedan acumularse una vez declarado el concurso. En primer lugar, porque respecto de las rentas anteriores a la declaración de concurso, no es éste el trámite adecuado para el reconocimiento del crédito, sino el de comunicación de créditos. Ello no impide que si fuera litigioso, pudiera contenerse un pronunciamiento declarativo sobre la existencia de este crédito concursal, que necesariamente debería haberse comunicado oportunamente (arts. 85 y ss. LC), para su inclusión en la lista de acreedores. Dicho de otro modo, con el presente procedimiento tan solo podría obtenerse un pronunciamiento declarativo de la existencia del crédito, pero no su inclusión en la lista de acreedores, para lo que debía haberse seguido el trámite pertinente. Por lo tanto, procedía declarar que el crédito derivado del impago de las rentas anteriores a la declaración de concurso (de julio a septiembre de 2009) asciende a 3.234,08 euros, cuestión que fue admitida por los demandados.

En cuanto a los créditos por rentas posteriores a la declaración de concurso que, por ser créditos contra la masa, debían ser abonadas a sus respectivos vencimientos (art. 154.2 LC), sí que podían ser objeto de reclamación a través de un incidente concursal, sin perjuicio de que "no podrán ejercitarse ejecuciones para hacerlos efectivos -créditos contra la masa- hasta que se apruebe un convenio, se abra la liquidación o transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiere producido ninguno de estos actos". Las rentas posteriores a la declaración de concurso (de octubre de 2009 a junio de 2010), descontados los 500 euros en virtud del acuerdo alcanzado entre las partes al restituir la posesión del local, respecto del valor de los bienes incorporados al inmueble, ascienden a 8.831,18 euros, tienen la consideración de créditos contra la masa y pueden ser reconocidos como tales >>.



Por tanto, en el ámbito concursal no cabe, como pretende la actora, la acumulación de estas acciones, resolución contractual y reclamación de rentas, una vez declarado el concurso, siendo el tratamiento adecuado en sede concursal de tal pretensión del arrendador la búsqueda del reconocimiento del crédito en el informe de la Administración Concursal.

Tercero.

En lo atinente a la pretendida resolución contractual, a la que se allana la Administración Concursal y se opone la concursada, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley Concursal, que atribuye al juez del concurso la competencia para conocer de las acciones resolutorias de contratos con obligaciones recíprocas pendientes por incumplimiento de cualquiera de las partes. Ello no obstante, aunque exista causa de resolución, conforme a su apartado tercero, el juez, atendiendo al interés del concurso, podrá acordar el cumplimiento del contrato, "siendo con cargo a la masa las prestaciones debidas o que deba realizar el concursado".

El artículo 62.1 de la Ley Concursal no impide, tratándose de contratos de tracto sucesivo, el ejercicio de la facultad resolutoria por incumplimiento del concursado en época anterior a la declaración de concurso. Subsiste por ello la facultad resolutoria que, por razón del incumplimiento de la otra parte, el artículo 1124 del Código Civil otorga, con carácter general, al contratante que cumplió su prestación, aunque se hubiera declarado el concurso, lo que afectará en cuanto a la competencia y procedimiento para el ejercicio de la acción, esto es, debe ejercitarse ante el Juez del concurso y por los trámites del incidente concursal.

Excepcionalmente, cabe mantener la vigencia del contrato de arrendamiento a pesar de existir un incumplimiento anterior, sustancial y esencial, que justifique la sanción resolutoria, ex artículo 62.3 de la Ley Concursal, pudiendo el Juez del concurso acordar el cumplimiento del contrato por entender que la continuidad es beneficiosa para el interés del concurso. Pero en este último caso, deben abonarse con cargo a la masa las prestaciones debidas o que deba realizar el concursado. A esta posibilidad excepcional pretende acogerse la concursada, considerando que el local arrendado es imprescindible para la continuación de la actividad y el único medio para ofrecer garantías a la concursada y a sus acreedores.

Pues bien, en el presente caso no se discute que el contrato de arrendamiento de la calle Padilla fue incumplido por la parte arrendataria, al no haber abonado MAC FIT S.L. las rentas a partir del mes de marzo de 2016. Este incumplimiento no es novedoso, pues ya había enervado la concursada la acción de desahucio ingresando las cantidades adeudadas con anterioridad a la presentación de la demanda ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Gijón. Con tal enervación y la ulterior presentación del concurso, es clara la voluntad de la concursada de mantener vigente el contrato, lo que ya no queda tan claro es que ello pueda serlo "en interés del concurso".

En contra de lo esgrimido por la concursada, no se aprecia en la actuación de la demandada un interés real y fundado en continuar con la actividad para satisfacer las deudas generadas de sus incumplimientos contractuales, pues no queda plasmado en autos que hubiera planteado una propuesta de convenio anticipado, resultando absolutamente incierto lo que va a ocurrir en un futuro con la Entidad concursada una vez que se abra la fase de Convenio ni, tampoco, que el que pueda presentarse pueda ser aprobado en sede judicial. Ningún interés para el concurso se advierte en el presente supuesto o, cuando menos, ninguno resulta acreditado más allá de tratarse el local arrendado de un bien afecto a la actividad. Por ello, deben compartirse las afirmaciones realizadas por la Administración Concursal y contenidas en su escrito de contestación a la demanda y allanamiento parcial a la misma, pues ya advierte el Administrador Concursal que la deuda que la concursada mantiene con los



www.civil-mercantil.com

acreedores supera con creces la que resulta de la relación de acreedores comunicada al solicitar la declaración de concurso, a lo que deben añadirse los créditos contra la masa devengados desde la fecha de declaración de concurso, no resultando acreditado que los ingresos ordinarios mensuales que obtiene la concursada con los abonos de sus usuarios y socios sean suficientes para poder atender, siquiera, los créditos contra la masa. Si a ello añadimos la gravosa consecuencia legal de considerar como créditos contra la masa la totalidad de los créditos concursales de la arrendadora para el supuesto de continuar vigente el contrato de arrendamiento, difícilmente la solución propuesta por la Concursada puede considerarse adoptada "en interés del concurso".

En consecuencia, procede estimar parcialmente la demanda y declarar la resolución del contrato y condenar a la demandada al desalojo, reconociéndose a la demandante un crédito contra la masa por las rentas impagadas desde la fecha de declaración del Concurso, esto es, 3 de Octubre de 2016, sin que resulte procedente realizar pronunciamiento alguno en relación con la acumulada acción de reclamación de rentas anteriores a la declaración de concurso.

Cuarto.

No resulta procedente la condena en costas, al estimarse parcialmente las pretensiones de la actora.

FALLO

Que debo estimar y estimo parcialmente la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Sra. Dña. Manuela Alonso Hevia, actuando en nombre y representación de Dña. Gloria , con la asistencia jurídica de la Letrada Sra. Dña. María Eugenia Vega Pérez, contra la Administración Concursal de la mercantil MAC FIT S.L., integrada por el Letrado Sr. D. Francisco Javier López-Urrutia Fernández, y la concursada MAC FIT S.L., representada por el Procurador de los Tribunales Sr. D. José Javier Castro Eduarte y asistida jurídicamente por la Letrada Sra. Dña. Elena Mazón Heras, y, en consecuencia, debo declarar la resolución del contrato de arrendamiento del local de negocio sito en la calle Padilla, número 9, bajo, de Gijón, que vincula a las partes, de fecha 1 de Enero de 2014, por falta de pago, condenando a la demandada al desalojo, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifica antes de la fecha que se fije al efecto, reconociéndose a la demandante un crédito contra la masa por las rentas impagadas desde la fecha de declaración del Concurso, esto es, 3 de Octubre de 2016, desestimándose el resto de pretensiones.

No procede condena en costas.

Notifíquese esta resolución a las partes en la forma prevista en el artículo 248.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial , haciendo saber que la misma no es firme y que contra ella cabe interponer recurso de apelación en el plazo de los 20 DÍAS siguientes al de su notificación.

Así por esta mi Sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

El Magistrado

PUBLICACIÓN. - De conformidad con lo que se dispone en el artículo 212 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , firmada la Sentencia por el Magistrado-Juez que la dictó, se acuerda por

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

el Sr. Letrado de la Administración de Justicia su notificación a las partes del procedimiento y el archivo de la misma en la oficina judicial, dejando testimonio en los autos, de lo que yo, el Letrado de la Administración de Justicia, doy fe.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.