



Roj: **SAP B 14287/2012** - ECLI: **ES:AP B:2012:14287**

Id Cendoj: **08019370042012100467**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **29/10/2012**

Nº de Recurso: **96/2012**

Nº de Resolución: **584/2012**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **MARIA MERCEDES HERNANDEZ RUIZ-OLALDE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **AUDIENCIA PROVINCIAL**

### **DE BARCELONA**

#### **SECCIÓN CUARTA**

#### **ROLLO nº 96/2012-J**

Procedencia: Juicio ordinario nº 824/2010 del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Barcelona

#### **SENTENCIA Nº 584/2012**

Ilmos/as. Sres/as. Magistrados/as:

D<sup>a</sup>. VICENTE CONCA PÉREZ

D<sup>a</sup>. MERCEDES HERNÁNDEZ RUIZ OLALDE

D<sup>a</sup>. MIREIA RÍOS ENRICH

En la ciudad de Barcelona, a veintinueve de octubre de dos mil doce.

VISTOS en grado de apelación, ante la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, los presentes autos de Juicio ordinario nº 824/2010, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Barcelona, a instancia de POLIGON RIVERA S.L., contra ACADEMIA PRECLAROR, S.L., los cuales penden ante esta Superioridad en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la Sentencia dictada en los mencionados autos el día 24 de mayo de 2011.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La parte dispositiva de la Sentencia apelada es del tenor literal siguiente: "Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por el/la Procurador/a OCTAVIO PESQUEIRA ROCA en nombre y representación de POLIGON RIVERA S.L. contra ACADEMIA PRECLAROR, S.L., debo declarar y declaro la procedencia de la actualización de la renta practicada, según los importes detallados en la demanda, en relación al inmueble sito en C/ Gran Via Corts Catalanes nº. 547, principal de Barcelona, condenando a la parte demandada al pago de las costas del juicio."

**SEGUNDO.-** Contra la anterior Sentencia interpuso recurso de apelación la parte demandada mediante su escrito motivado, del que se dio traslado a la contraria, que se opuso al mismo. Seguidamente se elevaron las actuaciones a esta Audiencia Provincial, correspondiendo por turno de reparto a esta Sección.

**TERCERO.-** Se señaló para votación y fallo el día 25 de octubre de 2012.

**CUARTO.-** En el presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

VISTO, siendo Ponente el/la Ilmo/a. Sr/a. Magistrado/a D/D<sup>a</sup>.MERCEDES HERNÁNDEZ RUIZ OLALDE.



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** : En el primer motivo del recurso, indica la parte demandada que estábamos ante un contrato de adhesión, que la actora estuvo asistida por un Administrador de Fincas, y se limitó a firmarlo, que la cláusula litigiosa no mantiene las prestaciones entre las partes, suponiendo un enriquecimiento injusto, y es antitético con la que prevé el incremento de IPC, en el motivo tercero se refiere a la cláusula rebus sic stantibus", indicando que cuando se contrató no se podía prever la crisis actual, y con la idea de que los alquileres fueran al alza, y que ahora se rompía el equilibrio contractual y finalmente, en orden a la pericial del presidente del Colegio de Administradores de Fincas, entendía que su función era intransferible, un pudiendo realizarla un mandatario, y que no era el presidente un perito independiente, ya que de su colegio formaba parte quien concertó el arrendamiento.

**SEGUNDO** : Los motivos deben rechazarse, y para ello basta con reproducir los acertados razonamientos de la sentencia, que se dan por reproducidos, en evitación de inútiles repeticiones y solo abundando en ellos, recordar cómo nos hallamos ante un contrato de arrendamiento para uso distinto al de vivienda, en el que las partes fijan libremente la renta y su actualización, sin la limitación del artc 17 de la LAU, que la demandada es una sociedad, por lo que mal puede argumentar nada en relación con la adhesión, y si su administrador no leyó lo que firmaba, cosa por lo demás poco creíble, sólo a su desidia se debería, y que el mismo tenía cláusulas propias y especialmente negociadas, como son las condiciones anexas; que no puede argumentarse que la actora incurra en un enriquecimiento, cuando la renta que se determina es precisamente la de mercado, y prevista la cláusula rebus sic stantibus para supuestos en que como consecuencia de la extraordinaria alteración de las circunstancias atinentes al contrato, no previstas por las partes, se producen efectos que atentan contra la equivalencia de las prestaciones establecidas originariamente en el momento de celebración del contrato, y por lo tanto la cláusula rebus sic stantibus "es el remedio al desequilibrio patrimonial que la alteración de las circunstancias contractuales comporta en caso de una extraordinaria modificación del entorno contractual", es lo cierto que precisamente la crisis ha hecho variar los precios, mas aquí vuelve a insistirse que la adaptación es a la de mercado, que obviamente tiene en cuenta la situación actual. Finalmente, no cabe cuestionar el dictamen, pues la persona nombrada para ejercerlo lo fue por consenso de ambos, sabedor ya el demandado de la intervención del Api, el dictamen se emitió por el Presidente y no por mandatario, se basó en los docs que se adjuntaban; folios 50 y stes, por lo que se cumplió lo convenido, y poca trascendencia tiene que fuera un ayudante a ver la finca, máxime cuando no se le permitió entrar, explicitando cómo no fue necesario para la confección del dictamen, por todo lo cual la sentencia se confirma, teniendo en cuenta además que el arrendatario ninguna propuesta hizo previa al proceso, de cual sería, según él, la renta de mercado, ni propuso pericial en el mismo sobre la falta de bondad del informe acompañado al escrito rector, con la sola pretensión de que continuara el incremento del IPC.( folio 62). Ninguna incompatibilidad existía en las cláusulas del contrato, y que el IPC era para los cinco primeros años y para los stes la de mercado y con la deducción del 5%.

**TERCERO** : Las costas de esta alzada han de imponerse al apelante.

## FALLAMOS:

Que desestimando el recurso de apelación, interpuesto por la representación procesal de Academia Preclaror, S.L, contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 5 de Barcelona, en los autos de juicio ordinario 824-2010, de fecha 24 de mayo de 2011, debemos confirmar y confirmamos dicha resolución, con imposición a la apelante de las costas de esta alzada.

Se decreta la pérdida del depósito constituido para recurrir en apelación, al que el Juzgado quo dará el destino legal.

Esta sentencia es susceptible de recurso de casación por interés casacional y extraordinario por infracción procesal siempre que se cumplan los requisitos legal y jurisprudencialmente exigidos, a interponer ante este mismo tribunal en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a su notificación.

Notifíquese esta resolución a las partes y, una vez sea firme, devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, con testimonio de la misma, para su conocimiento y cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.