

XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 13 A CORUÑA

-

C/ CAPITAN JUAN VARELA, S/N (ANEXO JUZGADOS-PLANTA BAJA)

Teléfono: Tfno. 881881173-174, Fax: Fax.881881175

Correo electrónico:

Equipo/usuario: MC

Modelo: 0030K0

N.I.G.: 15030 42 1 2020 0013038

JVD JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0000874 /2020

Procedimiento origen: JVD 874 /20

Sobre DESAHUCIO FALTA DE PAGO

DEMANDANTE D/ña. EL POTE SA

Procurador/a Sr/a. MARIA ALONSO LOIS

Abogado/a Sr/a. JOSE MARIANO RIVAS RUIZ

DEMANDADO D/ña. HOTELERA NOROESTE, S.A.

Procurador/a Sr/a. MARIA PILAR CASTRO REY

Abogado/a Sr/a. ALEJANDRA VALLINA RUANO

SENTENCIA nº 135/21

En A Coruña, a cinco de julio de dos mil veintiuno.

Los precedentes autos de **JUICIO VERBAL NÚMERO 874/20-E** fueron vistos por Doña Carmen Castro Pérez, Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia número Trece de A Coruña. Fue demandante **EL POTE SA**, representada por el Procurador de los Tribunales DOÑA MARÍA ALONSO LOIS

y asistido de Letrado DON JOSÉ MARIANO RIVAS RUIZ. Fue demandado **HOTELERA NOROESTE, SA**, representada por el Procurador de los Tribunales DOÑA PILAR CASTRO REY y asistido de Letrado DOÑA ALEJANDRA VALLINA RUANO; **sobre DESAHUCIO Y RECLAMACIÓN DE RENTAS y CANTIDADES ASIMILADAS.**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Procedente de la oficina de reparto, tuvo entrada en este Juzgado el escrito demanda de juicio verbal de desahucio y reclamación de rentas presentada por el Procurador de los Tribunales DOÑA MARÍA ALONSO LOIS, en nombre y representación de EL POTE SA contra HOTELERA NOROESTE, SA y GRUPO INVERSOR HESPERIA, SA en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes terminó suplicando: “Que, teniendo por presentado el presente escrito, con los documentos adjuntos y sus copias, se sirva admitirla, teniéndome por parte en la representación indicada y por formulada DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO VERBAL DE DESAHUCIO POR IMPAGO DE RENTAS Y RECLAMACIÓN DE RENTAS contra HOTELERA NOROESTE, SA y contra GRUPO INVERSOR HESPERIA,SA y, tras los trámites legales oportunos, se acuerde el traslado de copias a las partes demandadas, señalándose días y horas para la celebración de la eventual vista; notificación de la sentencia y ejecución del lanzamiento forzoso, con citación en el domicilio expresado, sito en la calle sito en la calle Juan Flórez, número 16 de A Coruña, coincidente con el inmueble arrendado, en donde además desarrolla la arrendataria su actividad empresarial y, si no fuere posible allí su emplazamiento, en Avinguda Mare de Deu de Bellvitge, 3, 08907 - (L´hospitalet De Llobregat) – Barcelona.

Que además, tras la admisión a trámite, por el Letrado de la Administración de Justicia se requiera a las demandadas HOTELERA NOROESTE, SA y GRUPO INVERSOR HESPERIA,SA para que en el plazo de 10 días, ésta y cuantos ocupantes hubiere en la vivienda desalojen el inmueble, abonen los importes debidos objeto de la presente reclamación, o, en otro caso

comparezcan asistidas por abogado y representadas por procurador, alegando por escrito, los motivos de oposición por los que consideren que no debe todo o parte de importe reclamado o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación, apercibiéndolas en este último supuesto de oposición, que en caso de que no asistieran a la celebración de la vista, se le declarará en rebeldía.

Tras ello, en función del actuar de las partes demandadas y previa la tramitación legal oportuna, deberá ser dictada resolución con alguno de los siguientes contenidos:

A) Si las partes demandadas no atendieren el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición, allanarse, ni abonar la cantidad que se reclama por medio de la presente, el Letrado de la Administración de Justicia deberá dejar constancia de ello, dictando Decreto por el que se ponga fin al procedimiento de desahucio, dando traslado al demandante para que inste lo que estime procedente para la ejecución de dicho título, bastando para abrir la vía ejecutiva la mera solicitud de la actora.

B) Si la parte arrendataria atiende el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar esta ni su avalista demandada la cantidad que en la presente demanda se le reclama, deberá el Letrado de la Administración de Justicia dejar constancia de esta situación, dictando Decreto por el que tenga por finalizado el procedimiento de desahucio, dando traslado de la resolución al actor, para que inste si a su derecho le conviniere la ejecución, bastando para ello la mera solicitud.

C) Si las partes demandadas en el plazo de 10 días concedido por el Letrado de la Administración de Justicia, comparecieren, formulando oposición por escrito, exponiendo las razones por las que, a su entender, no deben, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación, deberá celebrarse la vista de juicio verbal en la fecha iniciada y tras ello dictar Sentencia con los siguientes pronunciamientos:

Primero: Declare resuelto el contrato de arrendamiento, por impago de rentas, suscrito el día 25 de agosto de 2000 (y acuerdos novatorios del mismo), sobre el inmueble sito en la calle Juan Flórez 16 de A Coruña.

Segundo: Condene a la HOTELERA NOROESTE, SA a dejar libre y expedito el mencionado inmueble a disposición de la actora, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuara en plazo legal.

Tercero: Se condene a HOTELERA NOROESTE, SA, y a GRUPO INVERSOR HESPERIA, SA, con carácter solidario, al pago a mi representada de la cantidad de 384.717,30€ correspondientes a rentas y cantidades asimiladas a éstas impagadas.

Cuarto: Se condene a HOTELERA NOROESTE, SA, y a GRUPO INVERSOR HESPERIA, SA a satisfacer con carácter solidario a mi representada las rentas y cantidades asimiladas que devenguen con posterioridad a la presentación de esta demanda hasta la entrega efectiva del inmueble, a razón de (i) 64.119,55 € (IVA incluido) por mes por renta, y (ii) las deudas por consumos, las que resulten de los recibos de las entidades proveedores de los servicios que resulten impagados por la demandada.

Quinto: Se autorice expresamente a mi representada a hacer suya la fianza para compensar parte de la deuda reclamada si la fianza no tuviera que destinarse a otro de sus fines propios.

D) En cualquiera de las alternativas planteadas, con los intereses que en Derecho correspondan, y con imposición de las costas del presente procedimiento a las de- mandadas.

SEGUNDO. - Admitida a trámite la demanda por decreto de 13 de noviembre de 2020 se acordó requerir a la parte demandada, convocando a las partes a vista para el día 16 de diciembre de 2020 y fijando fecha para el lanzamiento el día 18 de enero de 2021.

Intentado el requerimiento por el SCACE en el domicilio del inmueble arrendado con la persona de la directora del Hotel en dos ocasiones, 17 de noviembre y 23 de noviembre, la directora manifestó que no tenía autorización de la empresa demandada para recoger la notificación; se le informó del contenido del requerimiento y se le dejaron dos avisos para que quien tuviera autorización para ello pasara por la oficina del SCACE; los avisos no fueron atendidos.

TERCERO. – La parte actora presentó escrito con entrada el día 4 de diciembre de 2020 manifestando que el día 2 de diciembre se personó en las oficinas de la entidad El Pote SA notario de A Coruña para hacerle entrega del acta de depósito de 2 de diciembre de 2020 otorgada por quien manifiesta ser la directora del hotel.

Por diligencia de 4 de diciembre de 2020 se tuvo por requerida a la demandada Hotelera de Noroeste SA y se acordó practicar el requerimiento de Grupo Inversor Hesperia SA en el domicilio de Barcelona. La diligencia fue notificada por correo certificado con acuse de recibo el día 21 de diciembre.

CUARTO. – La parte actora presentó escrito, con entrada del día 14 de diciembre, en el que desiste del procedimiento respecto de Grupo Inversor Hesperia SA, el cual fue acordado por decreto de 7 de enero de 2021.

QUINTO. - Por escrito presentado el día 5 de enero de 2021 compareció en autos Hotelera de Noroeste SA, representada por la Procuradora doña Pilar Castro Rey interponiendo recurso de reposición contra la diligencia de 4 de diciembre de 2020 por la que se le tuvo por requerida; admitido a trámite por diligencia de 7 de enero de 2020.

Por diligencia de 14 de enero de 2021 se acordó la suspensión del acto de lanzamiento señalado para el día 18 del mismo mes.

Evacuado el correspondiente traslado del recurso de reposición con oposición de la contraparte, se dictó decreto de 18 de febrero de 2021 estimando el recurso y acordando practicar el requerimiento de Hotelera Noroeste SA a través de su representación procesal en autos.

SEXTO. - Por diligencia de 24 de febrero se acordó requerir a la demandada Hotelera Noroeste SA a través de su representación procesal en autos y se señaló vista para el día 7 de abril de 2021 y lanzamiento para el día 10 de mayo de 2021.

SEPTIMO. – Por Hotelera Noroeste SA se presentó escrito de oposición a la demanda, con entrada el día 17 de marzo de 2021 en el que solicita la suspensión del procedimiento por prejudicialidad civil.

Por providencia de 30 de marzo de 2021 se acordó oír a la parte actora sobre la solicitud de suspensión de prejudicialidad civil planteada en la contestación, la cual se opuso a la suspensión interesada.

Por providencia de 6 de abril de 2021 se acordó suspender el acto de la vista señalada para el día siguiente para resolver la solicitud de suspensión por prejudicialidad, lo que se verificó por auto de 13 de mayo de 2021 desestimando la solicitud de suspensión; notificado a las partes el 14 de mayo de 2021.

OCTAVO. – Por diligencia 14 de mayo de 2021 se acordó señalar para vista el día 17 de junio de 2021.

Con entrada el 27 de mayo, por Hotelera Noroeste SA se presentó escrito de recurso de reposición contra el auto de 13 de mayo de 2021 y escrito solicitando la comparecencia de peritos a la vista por medios telemáticos.

Por diligencia de 27 de mayo se acordó denegar la comparecencia de peritos por medios telemáticos, se fijó fecha para el lanzamiento para el día 14 de julio de 2021 y se acordó requerir a Hotelera Noroeste SA para la

constitución del preceptivo depósito para la interposición de recurso, el cual fue constituido por lo que el recurso fue admitido a trámite y resuelto con desestimación por auto de 4 de junio.

NOVENO. - El día señalado para el acto de la vista, 17 de junio de 2021, comparecieron los Letrados y Procuradores de las partes, quienes se afirmaron y ratificaron en sus respectivos escritos y propusieron prueba: la actora prueba documental por reproducida y más documental la demandada documental por reproducida y pericial, que fue admitida y practicada y quedaron los autos vistos para sentencia.

DECIMO. - Con fecha 29 de junio se presentó escrito por Hotelera Noroeste SA solicitando la anulación del auto de 4 de junio y los trámites posteriores acordando suspender el procedimiento; la entidad El Pote SA escrito oponiéndose a la admisión del escrito. Por auto de 5 de julio se desestimó la solicitud planteada.

UNDECIMO. - En la tramitación de presente procedimiento se han observado los términos y prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Interpone demanda El Pote SA en ejercicio de acción de resolución de contrato de arrendamiento y reclamación de rentas devengadas e impagadas contra Hotelera Noroeste SA.

Alega, en síntesis, que es propietaria del inmueble sito en la calle Juan Flórez número 16 de A Coruña, el cual arrendó, el día 25 de agosto de 2000, a Hotelera Noroeste SA, para, previa su reforma y acondicionamiento por parte de dicha sociedad arrendataria, destinarla a actividades hoteleras y de restauración, con una duración de 30 años y por una renta, que después de haber sido modificada sucesivamente, quedó fijada para la anualidad mayo de 2020/abril 2021 en 52.991,36 euros más IVA, total 64.119,55 euros. Que desde

el mes de abril del año 2020 la arrendataria no ha pagado las rentas que se han ido devengando de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020 amparándose en la situación excepcional concurrente por razón del COVID-19 y que a pesar de haber tratado de negociar una modificación de la renta ello no ha sido posible pues la sociedad arrendataria únicamente ha formulado propuestas que son inaceptables por cuanto pretenden mutar una renta fija en una renta totalmente variable, a determinarse sobre beneficios operativos de una sociedad contablemente despatrimonializada y en pérdidas desde antes de la pandemia.

La mercantil Hotelera Noroeste SA reconoce la relación arrendaticia y el impago de la renta y opone prejudicialidad civil por haber interpuesto demanda de juicio ordinario contra la entidad actora con petición simultánea de medidas cautelares y aplicación de la doctrina rebus sic stantibus, excepción de inadecuación de procedimiento, la imposibilidad de cumplir el contrato por razón de la situación de emergencia sanitaria.

SEGUNDO. - Inadecuación de procedimiento.

La parte demandada opone en su contestación la excepción de inadecuación de procedimiento.

La mercantil actora ejercita una pretensión de resolución de contrato de arrendamiento y, acumuladamente, de reclamación de rentas, a través del cauce legalmente establecido para el ejercicio de la acción de desahucio por falta de pago de la renta (art. 250.1 1ºLEC) por lo que no cabe apreciar la excepción de inadecuación de procedimiento.

TERCERO. - Prejudicialidad civil.

La parte demandada interesa en su oposición a la demanda la suspensión del procedimiento por prejudicialidad civil al haber interpuesto demanda de juicio ordinario, que se sigue en este Juzgado con el número 1081/20, en la que interesa el reequilibrio de las prestaciones del contrato con una modificación de la renta en aplicación de la doctrina rebus sic stantibus.

La cuestión ya fue resuelta por auto de 13 de mayo de 2021 que rechazó la suspensión por prejudicialidad civil y contra el que se interpuso recurso de reposición, que fue desestimado por los mismos razonamientos.

a.- Se dan por reproducidos aquí los argumentos ya expuestos en el auto dictado.

b.- Se comparte en el examen de esta cuestión el criterio expuesto en los acuerdos adoptados por los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona, de 12 de noviembre de 2020, de acuerdo con los cuales *“La mera presentación por el/la arrendatario/a de una demanda por la que se solicite la revisión de las rentas contractuales (con fundamento en la doctrina “rebus sic stantibus”), o el reembolso de rentas abonadas indebidamente (Llei 11/2020, de 18 de septiembre, del Parlament de Catalunya), o el otorgamiento de un contrato de alquiler social (Llei 24/2015, de 29 de julio, del Parlament de Catalunya), o la adopción de medidas cautelares previas preparatorias de las demandas citadas, no será motivo suficiente por sí sola para acordar la suspensión por prejudicialidad civil de un procedimiento de desahucio por falta de pago.*

No obstante, y de manera excepcional, el juez podrá valorar la suspensión del juicio de desahucio, atendiendo al conjunto de circunstancias concurrentes, en especial si se ha acumulado a la acción de desahucio la de reclamación de rentas, las alegaciones que haga la parte actora, las mensualidades que aparezcan como impagadas, o la existencia de pagos o consignaciones por el/la arrendatario/a.”

En el presente caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, no se considera justificada la excepcionalidad de la suspensión del procedimiento:

1.- No se observa una postura diligente y favorecedora al cumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de la sociedad arrendataria que justifique la excepcionalidad de la suspensión.

Falta el pago si quiera de un importe mínimo de renta fija durante más de seis mensualidades consecutivas hasta la interposición de la demanda, en las que en parte de ellas el hotel ha estado abierto al público; a fecha actual, transcurridos quince meses desde el primer impago de renta en el mes de abril de 2020, el único ofrecimiento de pago de renta ha sido el verificado en después de haber tenido conocimiento la sociedad arrendataria de la demanda –concretamente, mediante acta notarial de depósito de cheque bancario, de 2 de diciembre de 2020-, reiterado tras el requerimiento de pago acordado por diligencia de 24 de febrero de 2021 -también a medio de acta notarial de depósito del mismo cheque bancario- por el importe de 79530 euros más IVA, 96231,30 euros.

Es decir, de quince mensualidades de renta devengadas desde el primer impago del mes de abril de 2020, se ha hecho el ofrecimiento de pago del importe equivalente a una mensualidad y media de renta. La sociedad arrendadora durante este periodo ha hecho pago del importe del IBI del 2020 que asciende a la cantidad de 63.655,35 euros, además de otros gastos por seguros que se han acreditados documentalmente.

2.- La sociedad arrendadora es una mercantil anónima, pyme, y la sociedad arrendataria es una mercantil anónima que pertenece al Grupo Inversor Hesperia SA -cadena hotelera española de ámbito internacional- sociedad dominante del grupo que se integra por más de veinte sociedades (Hotelera del Tormes SAU, Hotel Hesperia Madrid SLU, Hesperia World SLU, Surali Trade SL, Hesperia Taste SLU, La Manga Club SL etc.)

3.- La sociedad arrendadora ha demostrado voluntad negociadora en orden a revisar la renta antes de la situación excepcional por razón del Covid-19 (a partir de la crisis financiera del año 2008 se pactaron acuerdos novatorios en los años 2009, 2011, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017) y tras declararse la crisis sanitaria ha venido mostrando buena fe y la misma voluntad negociadora como resulta del contenido de las comunicaciones intercambiadas vía mail que se acompañan como documento número 6 de la demanda; en estas últimas comunicaciones la parte arrendataria siempre ha

mantenido su postura de vincular la renta al riesgo del negocio del hotel. Ha de valorarse también el interés de la parte actora en continuar con el procedimiento.

4.- Del contenido de los autos no se observa una postura especialmente diligente en las actuaciones de la demandada en orden al cumplimiento de las reglas de la buena fe procesal que deben presidir las actuaciones de las partes en todo tipo de procesos (art. 247 de la LEC).

5.- Como ya se expuso en el auto dictado con fecha 13 de mayo de 2021, la pretensión que Hotelera Noroeste SA plantea en el juicio ordinario número 1081/20 en la que, al amparo del principio general de la cláusula rebus sic stantibus, se solicita el reequilibrio de las prestaciones del contrato, puede dar lugar a una revisión del contrato de arrendamiento y una modificación de la obligación de pago de la renta desde la fecha de interposición de la demanda de juicio ordinario (23/11/20), pero tal revisión, no se considera prejudicial del presente litigio en el que se ha de examinar las circunstancias relativas al impago de las rentas anteriores correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020 (384.7171,30 euros), octubre y noviembre (vencidas e impagadas durante la tramitación) que no pueden ser obviadas por muy extraordinaria que haya sido la situación. La demanda que dio lugar al presente procedimiento fue admitida a trámite por decreto de 13 de noviembre de 2020, con anterioridad a la presentación de la demanda de juicio ordinario.

6.- El art. 440 apartado 3 párrafo primero de la LEC permite al demandado alegar las razones por las que entiende que no debe en todo o en parte las rentas reclamadas y es en este procedimiento donde han de analizarse tales razones.

CUARTO. – Acción de reclamación de rentas y doctrina rebus sic stantibus.

El art. 1555.1º del Código Civil establece como obligación esencial del arrendatario la del pago del precio del arrendamiento en los términos convenidos.

No controvertida la relación arrendaticia, no se ha acreditado, por quien a ello incumbía, la parte arrendataria, el pago, o cualquier otro hecho impeditivo u obstativo del cumplimiento de la obligación de pago reclamada de los meses de abril a septiembre de 2020.

La falta de pago es reconocida.

El motivo de oposición es la imposibilidad de pago de las rentas por circunstancias sobrevenidas e imprevistas derivadas de la crisis sanitaria y económica y declaración del estado de alarma por el Covid-19. Sin embargo, las circunstancias económicas derivadas de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y estado de alarma no pueden ser admitidas como presupuesto de exoneración del pago total de la renta durante seis meses consecutivos (abril a septiembre de 2020, ambos inclusive) y a fecha actual, de otras once mensualidades más:

a.- En el ámbito estatal, en materia de arrendamientos, y con el objetivo de facilitar el pago de la renta, el Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo introdujo medidas para arrendatarios de vivienda habitual considerados vulnerables y en lo que respecta a arrendamientos para uso distinto de la vivienda, son dos las normas dictadas, las cuales, con carácter general, contemplan medidas destinadas a proteger a autónomos y pymes que se encuentren en situación de incapacidad financiera para cumplir con su obligación de pago de la renta arrendaticia a resultas de esta crisis: el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medias urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo y el Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria.

Las previsiones relativas a la renta arrendaticia del Real Decreto Ley 15/2020 y Real Decreto Ley 35/2020 son idénticas en cuanto a los contratos a los que les son aplicables y a los arrendatarios que pueden beneficiarse de lo previsto en estos; y la aplicación cuando el arrendador no es empresa o entidad pública o gran tenedor. Y de conformidad con el preámbulo de ambas normas, éstas tratan de proteger a arrendatarios autónomos y pymes que se encuentren en situación de incapacidad financiera *“para hacer frente al cumplimiento, total o parcial, de sus obligaciones de pago de renta de locales en alquiler que pone en serio riesgo la continuidad de sus actividades”*.

Ninguna de estas normas contempla a entidades como la sociedad arrendataria, perteneciente al Grupo Inversor Hesperia SA, como beneficiarias de las medidas que allí se establecen.

b.- El Real Decreto 514/20 de 8 de mayo, en aplicación del Plan para la desescalada de las medidas extraordinarias adoptadas para hacer frente a la pandemia de Covid-19, aprobado por el Consejo de Ministros en su reunión de 28 de abril de 2020, estableció las condiciones en las que podrían proceder a su reapertura al público los hoteles y establecimientos turísticos y en concreto en Galicia se autorizó a partir del 11 de mayo.

Se desconocen fechas exactas, pero es un hecho notorio que durante el verano del pasado año 2020 el hotel que se ubica en el inmueble arrendado estuvo abierto al público y a pesar de ello no se hizo pago alguno de renta.

c.- Consta en autos acreditado que, en el mes de junio de 2020, la sociedad arrendadora ofreció a la arrendataria un acuerdo que comprendía la condonación total de las rentas de los meses de abril, mayo y junio de 2020, y desde esa fecha hasta el mes de abril del presente año 2021, una reducción del importe de renta del 50% en el mes de julio de 2020 y con una escala progresiva de disminución de la reducción hasta el 5% en el mes de abril de 2021, alcanzando en el siguiente mes el importe de renta pactado en el contrato (correo electrónico de 29 de junio de 2020 de Doña [REDACTED]).

██████ -consejera delegada de EL Pote SA a doña ██████████ del grupo Hesperia, documento número 6 de la demanda).

Esta propuesta no fue aceptada y no se verificó pago; tan sólo se hizo un ofrecimiento, dos meses después de interponerse la demanda de desahucio, y de acuerdo con la fórmula propuesta por la sociedad arrendataria consistente en un porcentaje sobre el beneficio operativo de la explotación; fórmula que, según resulta de la lectura de las comunicaciones intercambiadas entre las partes, fue siempre rotundamente rechazada por la sociedad arrendadora por estar vinculada a decisiones empresariales y de volumen de negocio de la sociedad arrendataria y totalmente ajenas a la sociedad arrendadora que tiene por actividad principal el alquiler de locales industriales y garajes.

d.- En el juicio ordinario planteado por la sociedad arrendataria se vuelve de nuevo a proponer el pago de la renta de acuerdo con una fórmula vinculada al “beneficio operativo de la explotación en el Hotel”, que la sociedad arrendadora ha manifestado, de forma reiterada, que no está en condiciones de asumir. Y sin dejar de reconocer la especial situación económica y sanitaria, lo cierto es que se considera razonable la postura de la sociedad arrendadora que no quiere asumir el riesgo y ventura que corresponde al titular del negocio arrendado.

En atención a lo expuesto, sin perjuicio de considerar que pudiera no resultar proporcionada la actual renta para Hotelera Noroeste SA, lo cierto es que no se considera justificado que, como consecuencia de la crisis sanitaria y económica, la sociedad arrendataria se haya visto tan gravemente imposibilitada para el pago, al menos de un porcentaje fijo del total de la renta pactada, por lo que no puede estimarse que no concurra la situación de impago fundamentadora de la acción de desahucio planteada.

Se insiste en que, de un total de quince mensualidades de renta devengadas desde el primer impago del mes de abril de 2020 hasta la fecha de la vista, se ha hecho el ofrecimiento de pago del importe equivalente a una

mensualidad y media de renta, habiendo ya abonado la sociedad arrendadora el importe del IBI del año 2020 por importe prácticamente idéntico a una mensualidad de renta.

En consecuencia, procede la condena de la sociedad arrendataria al pago de la renta reclamada de conformidad con lo interesado en la demanda.

QUINTO. – Acción de resolución de contrato y desahucio. Establece el art. 27.2 a) de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos que el contrato de arrendamiento podrá resolverse a instancia del arrendador por la falta de pago de la renta o cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario; y acreditado que la parte demandada no ha satisfecho el importe de la renta reclamada procede declarar resuelto el contrato de arrendamiento entre las partes y en consecuencia, condenar a la parte demandada a que desaloje el inmueble.

SEXTO. - Solicita la parte actora la condena de la demandada al pago de las cantidades de renta y cantidades asimiladas que se adeuden hasta la entrega de la posesión, pretensión que ha de ser acogida al amparo del artículo 220.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SEPTIMO. - La cantidad principal se verá incrementada con los correspondientes intereses legales de conformidad con los arts.1100 y 1108 del CC.

OCTAVO. - De acuerdo con el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se imponen las costas a la parte demandada.

Visto lo expuesto los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación al caso

FALLO

Que **ESTIMANDO** la demanda interpuesta por por el Procurador de los Tribunales doña MARÍA ALONSO LOIS, en nombre y representación de EL POTE SA, **DEBO DECLARAR Y DECLARO RESUELTO** el contrato de arrendamiento, por impago de rentas, suscrito el día 25 de agosto de 2000 (y acuerdos novatorios del mismo), sobre el inmueble sito en la calle Juan Flórez 16 de A Coruña, condenando a HOTELERA NOROESTE SA, a que **desaloje** el mismo apercibiéndole de que en caso contrario se procederá a su lanzamiento, que tendrá lugar en la fecha de 14 de julio si la presente sentencia no fuese recurrida y así lo solicitase la representación de la actora en la forma prevenida en el artículo 549 de la LEC y **DEBO CONDENAR Y CONDENO** a HOTELERA NOROESTE SA que abone a la parte actora la cantidad de trescientos ochenta y cuatro mil setecientos diecisiete euros con treinta céntimos (384.717,30 euros) en concepto de rentas impagadas de los meses de abril, mayo, junio, julio y septiembre de 2020 más los correspondientes intereses legales, así como el importe de las rentas y cantidades asimiladas devengadas desde la interposición de la demanda (30/09/20) y hasta el total desalojo del inmueble.

Las costas serán de cargo del demandado.

Notifíquese esta sentencia a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a su notificación.

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

E/.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.