



**JDO. 1A.INST.E INSTRUCCION N. 7
PALENCIA**

SENTENCIA: 00165/2021

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

PLAZA DE LOS JUZGADOS S/N PALENCIA

Teléfono: 79168732, Fax:

Correo electrónico:

Equipo/usuario: EQ2

Modelo: 0030K0

N.I.G.:

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 000020 /2021

[REDACTED]

SENTENCIA 165/2021

En Palencia, a 13 de septiembre de dos mil veintiuno.

Han sido vistos por [REDACTED],
Juez sustituta del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción
nº 7 de Palencia, los presentes autos de Juicio Ordinario
nº20/2021, a instancia de la mercantil [REDACTED]
[REDACTED] representada por la Procuradora [REDACTED]
[REDACTED] y asistida de la Letrada [REDACTED]
[REDACTED], contra [REDACTED]

██████████ representados por la Procuradora ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ y asistidos de letrado ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, con la intervención de ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ representado por el Procuradora ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ y bajo la dirección letrada de ██████████ ██████████ ██████████ ██████████; sobre modificación del contrato de arrendamiento de local -cláusula *rebus sic stantibus*-, recayendo sobre ellos la presente resolución, en virtud de las facultades que me han sido dadas por la Constitución y en nombre del Rey, y basándose en los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora ██████████ ██████████ en la representación indicada, se presentó escrito en el que se formulaba demanda de juicio ordinario en fecha 10 enero de 2021, contra los demandados ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ y como interviniente por ostentar interés en el pleito (avalista solidario), ██████████ ██████████ ██████████, en base a los hechos y fundamentos de Derecho expresados en el mismo y que se dan por reproducidos, terminando en el suplico que se dictara sentencia, por la que, se acuerde, respecto de contrato de arrendamiento de inmueble para uso distinto a la vivienda suscrito en fecha 1 de abril de 2.016, objeto del procedimiento, y, ello en aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* de los artículos 7 y 1.258 del Código Civil,

1º: Respecto a las cantidades debidas y el pago de la renta y parte proporcional de IBI, que se abonan mensualmente más IVA, menos retención:

a) Que las rentas y parte proporcional de IBI impagados de abril, mayo y lo que cubra de septiembre (más IVA menos retención), todos de 2020, se imputen a la fianza de 2.000€, que está a disposición de los arrendadores más los 800€ entregados a cuenta por la arrendataria, una vez abonadas las cantidades debidas del resto de rentas, (comenzarían a abonarse en octubre de 2.021, en pagos proporcionales e iguales, durante dos años y la fianza se repondría a continuación, sin devengar intereses ni penalización alguna).

b) Se suspenda el pago del resto de cantidades de rentas y parte proporcional de IBI, que están pendientes a esta fecha (o, alternativamente), de la totalidad, si no se concediera lo establecido en el apartado a) y las que se devenguen hasta la finalización del estado de alarma y sus prórrogas; y se conceda una moratoria para el comienzo del pago de las rentas y parte proporcional de IBI, más IVA, menos retención, que estén pendientes al concluir el estado de alarma y sus prórrogas hasta octubre de 2.021 - se fija octubre porque verano es temporada baja en un gimnasio y no hay casi público-, en que se comenzará a pagar proporcionalmente mensualmente, en 24 mensualidades iguales; sin penalización ni devengo de intereses.

c) Que la renta y la parte proporcional de IBI que se paga mensualmente, sean el 60% (reducción del 40%) de las que regían en el año 2.020 y del 80% (reducción del 20%) de las que regían en el 2020, para el 2.022; o, cualquier otra reducción de renta y parte proporcional de IBI que se considere.

2º- Subsidiariamente, y para el supuesto de que no se acuerde la reducción de la renta y moratoria en la forma indicada en la petición primera, se solicita se acuerde la aplicación de la moratoria de su pago, conforme al artículo 1 , apartado b)

del Real Decreto-Ley 15/2020, extendiéndose hasta un plazo de cuatro meses posteriores a la finalización del estado de alarma y sus prórrogas ; renta, que quedará aplazada, sin penalización ni devengo de intereses mediante el fraccionamiento proporcional de las cuotas aplazadas, en el plazo establecido; o, alternativamente, se acuerde la aplicación de cualquier otra normativa que pueda aprobarse durante la sustanciación de este procedimiento bien por el Gobierno Central, bien por el Gobierno de la Comunidad de Castilla y León, que proponga la aplicación de un sistema de moratoria del abono de la renta favorable al arrendatario.

3º- Subsidiariamente, y para el supuesto de que no se acuerden las dos peticiones anteriores; se resuelva la aplicación de la reducción de la renta, conforme al artículo 1 apartado a) del Real Decreto Ley 15/2020.

4º- Que, en cualquier caso, los arrendadores se abstengan de incluir al arrendatario y/o avalista ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ en cualquier tipo de ficheros de morosos.

5º-Y, en todos los supuestos, se suspenda la aplicación de la cláusula sexta (responsabilidad solidaria de avalistas) y octava (impago) hasta la finalización del estado de alarma y sus prórrogas.

SEGUNDO. - En la resolución que admitía a trámite la demanda, se acordaba el traslado de la misma, y el emplazamiento de la demandada para que dentro del plazo de veinte días se personara y contestara a la demanda, así, como, de tercero interviniente, compareciendo en tiempo y forma, contestando en el sentido de oponerse a la demanda.

Señalado día para la celebración de la preceptiva audiencia previa, las partes se ratificaron en sus respectivos escritos, proponiendo la prueba de la que intentaban valerse, señalándose en dicho momento la fecha del Juicio.

TERCERO. - Tras la celebración de vista, presentadas las conclusiones finales, quedaron los autos conclusos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - En el presente asunto, interesa la actora se aplique la *cláusula rebus sic stantibus*, al contrato de arrendamiento para uso distinto a la vivienda, de fecha 1 abril de 2016, consignando un abanico de peticiones, en los términos arriba significados, a los que se hace expresa remisión en aras de la brevedad.

Basa su pretensión, como indicaba, en el citado contrato de arrendamiento para uso distinto a la vivienda de fecha 1 abril de 2016, que dada la situación generalizada de pandemia, subraya, haberse visto afectado el negocio hasta el punto de llegar al impago de las rentas del local, ante los cierres de las instalaciones deportivas en aplicación de la normativa estatal y autonómica, su situación de baja laboral, los límites de aforo permitido, que, han propiciado una importante deuda con los arrendadores (aquí demandados). En su apoyo, une documentación relativa a su particular situación económica, un

acuerdo entre las partes que no se llegó a firmar, y, cuanta normativa considera aplicable.

A lo anterior, se opone la demandada, entendiendo que en el contrato de arrendamiento en su primera cláusula ya se posibilitaba al arrendatario, transcurrido el primer año, que pudiese resolver el citado contrato, con la debida antelación, sin penalización alguna, y, no lo hizo. Igualmente, se abunda en el desequilibrio que se produciría de atenderse la propuesta del actor, pues incluso, llegaría a producirse su enriquecimiento injusto, y, el arrendador se vería obligado a pechar con el pago del IBI además de la carga impositiva del IVA. En sus explicaciones, la demandada, considera que ni estamos ante grandes tenedores, ni el actor ha procedido conforme indicaba el RD 35/2020. Finalmente, asegura que debe atenderse al acuerdo entre las partes, de fecha 4 diciembre de 2020, donde se condonaban al actor las rentas de octubre, noviembre y diciembre de 2020, no obstante, el arrendatario debería abonar la cantidad de 2.846,62€.

En otro orden de cosas, respecto al tercero interviniente, conforme a la escritura de compraventa de participaciones sociales y declaración de unipersonalidad de la sociedad desde el 29 diciembre de 2017, es evidente, que no mantiene ninguna obligación con las partes, y, por tanto, ninguna consecuencia jurídica se puede desprender del presente litigio («La situación del tercero que no ha sido demandado es la posición de quien está al cuidado del litigio, como sujeto interesado al que, sin soportar la acción, la LEC le permite una actividad en el proceso dirigida a conseguir que este tenga un resultado lo menos adverso posible para los intereses del

tercero que puedan verse afectados de forma refleja, con la función de precaverse de la gestión procesal de la parte correspondiente» (STS Pleno 538/2012, de 26 de septiembre, RJ 2012/9337) y, por lo tanto, no puede verse ni absuelto ni condenado, en las resultas del pleito.

Por su parte, en el Auto de nueve de febrero de dos mil veintiuno, se acuerda la adopción de medidas cautelares, consistentes, en la suspensión de la obligación de la parte arrendataria del pago de las rentas y parte proporcional del IBI devengadas desde ese mismo mes y durante el tiempo en el que no esté permitida por la Administración la apertura del negocio, así como, la reducción de la renta en un 40% desde que se permita la reapertura del local y el inicio de la actividad, por el periodo que dure la tramitación de este procedimiento; además de, la prohibición de inclusión del actor o avalista en ficheros de morosos, y, la suspensión de la ejecutividad de las cláusulas 6ª y 8ª del contrato hasta que se permita la reapertura de la actividad. Igualmente, se requiere a la actora para la prestación de caución en la cantidad de 2.500€ aplicándose en tal concepto la fianza de 2.000€ más el importe de 500€ a completar por el solicitante.

SEGUNDO. - Sentados los términos del debate, es innegable que la crisis sanitaria provocada por el COVID-19, ha conllevado una crisis económica que ha afectado especialmente al sector de los servicios, siendo este un hecho de notoriedad general y absoluta. En nuestro caso, se trata de un gimnasio, orientado a la práctica de actividades deportivas de contacto. Así las cosas, la pandemia constituye una circunstancia sobrevenida e imprevisible, que las partes no

podían advertir al celebrar el contrato de arrendamiento y que no se encontraba implícita en los riesgos normales de un contrato. Esta circunstancia ha dado lugar, necesariamente, a la reducción de los ingresos obtenidos por el actor a través de su actividad, frustrando las legítimas expectativas del mismo en el momento de la celebración del contrato. En efecto, por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo se declaró en España el estado de alarma, por el cual se decretó el confinamiento domiciliario de la población, acordándose posteriormente sucesivas prórrogas hasta que el 28 de abril de 2020 , cuando el Consejo de Ministros aprobó el Plan para la transición hacia una nueva normalidad, mediante el cual se preveía un plan de desescalada para la vuelta gradual a la situación anterior a la pandemia, a través de distintas "fases" ,con el posterior periplo de estados de alarma y cierres, conocidos ampliamente. Anudado a lo anterior, en lo relativo a la *cláusula rebus sic stantibus*, el Tribunal Supremo ha declarado recientemente en sentencia de 9 de enero de 2019 que "como resume la sentencia del pleno de esta sala 820/2012, de 17 de enero de 2013, la *cláusula rebus sic stantibus*, próxima en su fundamento a los arts. 7 y 1258 CC, trata de solucionar los problemas derivados de una alteración sobrevinida de la situación existente o de las circunstancias concurrentes al tiempo de la celebración del contrato, cuando la alteración sea tan acusada que aumente extraordinariamente la onerosidad o coste de las prestaciones de una de las partes o bien acabe frustrando el propio fin del contrato. Aunque esta regla ha sido reconocida por la jurisprudencia, siempre lo ha hecho de manera muy cautelosa, dado el principio general, contenido en el art. 1091 CC, de que los contratos deben ser cumplidos. La jurisprudencia ha insistido constantemente en que la alteración de las circunstancias que puede provocar la modificación o, en último término, la

resolución de un contrato, ha de ser de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la propia finalidad del contrato. Y por supuesto, que tales circunstancias sobrevenidas fueran totalmente imprevisibles para los contratantes (sentencia 567/1997, de 23 de junio y las que en ella se citan). A diferencia de otros ordenamientos jurídicos que han regulado los efectos de la alteración de la base del negocio - *geshfätsgrundlage*, en el derecho alemán (§ 313 BGB); *eccesiva onerosità sopravvenuta* en el Código civil italiano (LEG 1889, 27); o *frustration* o *hardship* del derecho anglosajón-, nuestro Código Civil no regula un mecanismo semejante que expresamente permita modificar el contenido de las obligaciones en función de cambios imprevisibles para el cumplimiento del contrato.

No obstante, en la actualidad existe una tendencia a que la regla se incorpore a propuestas o proyectos de textos internacionales (art. 6.2.2 de los principios UNIDROIT), de Derecho de la Unión Europea (art. 6.111 de los Principios de Derecho Europeo de la Contratación, PECL) y nacionales (art. 1213 del CC en la Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos preparada por la Comisión General de Codificación).

El citado art. 6.111 PECL, relativo al "Cambio de Circunstancias", señala: "(1) Las partes deben cumplir con sus obligaciones, aun cuando les resulten más onerosas como consecuencia de un aumento en los costes de la ejecución o por una disminución del valor de la contraprestación que se recibe." (2) Sin embargo, las partes tienen la obligación de negociar una adaptación de dicho contrato o de poner fin al mismo si el cumplimiento del contrato resulta excesivamente gravoso debido a un cambio de las circunstancias, siempre que:

(a) Dicho cambio de circunstancias haya sobrevenido en un momento posterior a la conclusión del contrato. (b) En términos razonables, en el momento de la conclusión del contrato no hubiera podido preverse ni tenerse en consideración el cambio acaecido. (c) A la parte afectada, en virtud del contrato, no se le pueda exigir que cargue con el riesgo de un cambio tal de circunstancias".

Aunque, como el Alto Tribunal mantiene, los Principios de Derecho Europeo de los Contratos, no tienen carácter vinculante, sí los ha utilizado reiteradamente como criterios interpretativos de las normas de derecho interno, como la Sentencia 1180/2008, de 17 de diciembre, que a su vez cita otras muchas, y que señala que "el origen común de las reglas contenidas en el texto de los Principios de Derecho Europeo de los Contratos (PECL) permite utilizarlos como texto interpretativo de las normas vigentes en esta materia en nuestro Código Civil".

En el caso de autos, la actividad que nos incumbe, como ya vimos, se cierne sobre deportes de contacto (extremo no controvertido). De igual forma, no ofrecen duda los diferentes cierres y severas limitaciones de aforo que ha sufrido el establecimiento deportivo tal y como se desprende de la lectura del trasiego normativo, desde, la declaración del estado de alarma RD 463/20 de 14 marzo, pasando por las diferentes prórrogas en RD 476/20 27 marzo, RD 487/20 de 10 abril, RD 492/20 de 24 abril, RD 514/20 de 8 mayo, RD 537/20 de 22 mayo, RD 555/20 de 5 junio; continuando en, ORDEN SND/414/20 de 16 mayo, ORDEN SND 458/20 de 30 mayo para la flexibilización de las restricciones en aplicación de la fase tres del plan para la transición hacia una nueva normalidad,

si bien, este primer estado de alarma, recordemos, decayó el 21 de junio de 2020. Volviéndose, en RD 926/20 de 25 octubre a la declaración de estado de alarma para la contención de SARVS-COV 2 cuya finalización estaba prevista para el 9 noviembre de 2020; así mismo, en el ámbito autonómico, el Acuerdo del Presidente de la Junta de Castilla y León 9/20 de 25 octubre limitó la movilidad desde las 22.00 horas, y, el Acuerdo 11/20 de 28 octubre estableció la reunión de un máximo de seis personas, salvo si se trataba de convivientes, en espacios de uso público, cerrados y al aire libre. En esta línea, en los posteriores acuerdos 16/20 de 3 noviembre, 19/20 de 10 diciembre y 2/21 de 7 enero, el Gobierno autonómico adoptó diversas medidas que impedían el desarrollo de un elenco de actividades, entre las que se encontraba la actividad deportiva, llevando a su suspensión en las instalaciones deportivas.

También, en esta línea, se aporta por la actora, la Resolución de la oficina territorial de trabajo en Palencia con fecha 7 abril de 2020, acerca de la solicitud realizada en procedimiento de regulación de empleo para la suspensión de los contratos por fuerza mayor, afirmando dicho órgano administrativo, la existencia de fuerza mayor como causa motivadora de la suspensión de contratos y/o reducción de jornada.

A su vez, obra en autos la información tributaria (IVA) y las solicitudes de aplazamiento instadas por el actor en los ejercicios 2019 y 2020. Igualmente, puede observarse que la cuenta de pérdidas y ganancias desde enero a diciembre de 2020 se saldó con un resultado negativo (18.750,53€). Por su parte, el actor solicitó el cese de actividad y se comprueba que la mutua Asepeyo informó en octubre de 2020 que la base reguladora mensual aplicable era de 1.214,10€ (abono 70%) y

que por contingencias comunes le correspondería al actor (343,59€). Se acredita, también, la baja laboral del actor (IT) desde el 26.09.20 a 19.10.20, así como, la información ofrecida por el INSS acerca de la deducción de los costes laborales del trabajador del gimnasio. A su vez, se proporciona informe anual de 2020 y de previsiones para 2021, realizadas por Asesor fiscal-economista ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■, donde se concluye que el volumen de facturación durante 2020 ha sido de 23.134€, que viene a representar una disminución del 65% respecto al año anterior. Considerando, este perito, que el negocio tiene liquidez y es solvente con los niveles de facturación y gastos de ejercicios anteriores, salvedad, en 2020, a consecuencia de la pandemia. Proponiendo, una moratoria en el pago de las rentas pendientes, hasta que la actividad se normalice, que previsiblemente pueda ser a partir de verano (2021) , en octubre 2021 y que se liquiden en 24 mensualidades iguales. Ello es así, porque la reducción del alquiler (como principal gasto fijo de la actividad) durante el ejercicio 2020 y 2021, posibilitaría el efecto de la recuperación y al mantenimiento de la actividad. Planteando, una reducción del 40% el primer año y del 20% en el segundo año. A ello, suma la previsión que realiza respecto al año 2021, donde es a partir del mes de septiembre cuando se podrá pagar la deuda pendiente con la parte arrendadora del local donde se ejerce la actividad, asegurando que en el plazo de dos años estará liquidada, eso sí, si se atiende a la reducción de renta antes señalada.

Y lo cierto, es que, también obran líneas de un acuerdo entre el actor y el demandado ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■, en fecha de 9 diciembre, que si bien no está firmado, sí se establecen unas obligaciones de pago casi inmediatas para el actor, pues en cinco días naturales se obligaba a pagar la cantidad de

2.846,62€ expirando el plazo en fecha 15.12.20 (pago respecto a las rentas pendientes , abril, mayo y septiembre 2020) así como del IBI (236,01€), condonándose las rentas de octubre, noviembre y diciembre, y, estableciendo el pago de las rentas correspondientes al año 2021, los cinco primeros días de cada mes. Cláusulas que la situación económica del actor no admitía, como acabamos de ver en la documentación analizada y que explicó el actor en el acto del juicio e imposibles a la vista de que no disponía de ingresos para poder afrontar tales cantidades.

Reunidos tales aspectos, la situación desplegada por el actor se traduce significativa respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato, en tanto en el momento de su celebración ninguna de las partes podía prever, siquiera sospechar, que acaecería una pandemia mundial que llevaría al extremo de confinar a la población domiciliariamente y que causaría estragos y daría lugar a limitaciones y restricciones que en más o en menos, más de un año después, aún seguirían vigentes. De conformidad con la jurisprudencia anteriormente expuesta, no puede exigirse a la parte actora que asuma por sí sola el riesgo de un cambio tal de circunstancias, siendo así que son ambas partes las que deben asumirlo, no pudiendo pretender la demandada que tal alteración imprevisible y sobrevenida de las circunstancias sea soportada exclusivamente por la contraparte. Es más, siguiendo el espíritu del artículo 6 de los Principios de Derecho Europeo de la Contratación, las partes debieron - tendrán obligación reza el mismo- de negociar una adaptación del contrato en circunstancias tales como las acaecidas.

En consecuencia, en nuestro caso, procede la aplicación de la *cláusula rebus sic stantibus*.

TERCERO. - Ahora, nos resta asistir a su aplicación práctica al presente supuesto. Y, de ese modo, puede apreciarse como el alcance meramente modificativo de la relación contractual queda justificada por razonamientos de distinta índole. En efecto, el alcance modificativo de la cláusula *rebus sic stantibus* ha resultado de aplicación preferente, con carácter general, tanto en la doctrina tradicional, como en su reciente caracterización llevada a cabo en la Sentencia del alto Tribunal de 30 de abril de 2014 (núm. 333/2014). En esta línea, también debe precisarse que esta solución se corresponde, en mayor medida, con el principio de conservación de los actos y negocios jurídicos (favor contractus); criterio, que la reciente doctrina ha elevado a principio informador de nuestro sistema jurídico, más allá de su tradicional aplicación como mero criterio hermenéutico, STS 15 de enero de 2013 (núm. 827/2012). Pero, además, y en todo caso, el alcance modificativo también se corresponde mejor con la naturaleza y características del contrato celebrado, esto es, de un contrato de arrendamiento de larga duración.

En segundo término, en relación a la moderación de la renta inicialmente pactada, debe señalarse que el informe pericial aportado por la actora discurre en esta línea, y la modulación señalada, atendidos los datos económicos, permite acceder a la petición de la demanda. En el suplico de la demanda se interesa respecto a las cantidades debidas y pago de la parte proporcional de IBI de abono mensual, en su apartado a) solicita que, respecto de los meses de abril, mayo y septiembre de 2020 se imputen a la fianza de 2000€ más los 800€ entregados a cuenta de la arrendataria. Llegados a este punto, conviene recordar que la cantidad dispuesta como fianza ha servido de caución en la adopción de las medidas

cautelares. Razón por la que no se puede atender a lo solicitado por el actor, en este punto. En el apartado b) se pide la suspensión del pago de las rentas y parte proporcional de IBI que estén pendientes o de la totalidad sino se concede lo dispuesto en el apartado a) y se conceda una moratoria para el pago hasta octubre de 2021, en que se comenzaría a pagar proporcionalmente en 24 mensualidades iguales, sin penalización ni intereses. Esta petición, necesariamente, debe conjugarse con las medidas acordadas en Auto de 9 febrero de 2021 (medidas cautelares) donde se estableció como antes vimos, la suspensión de la obligación al pago de la renta y del IBI (parte proporcional) desde febrero de 2021 y la reducción de la renta del 40% desde que se permita la reapertura del local y el inicio de la actividad y por el periodo que dure el presente procedimiento. Esta segunda petición, tampoco es aplicable, dado que no encaja con lo acordado en el citado Auto, pues el actor viene disfrutando de la suspensión de pago de las rentas desde febrero 2021 y la reducción del 40% ahora que ya no existen restricciones a la actividad. En la petición c) se interesa la reducción del 60% para el año 2020 (renta y parte proporcional de IBI) y del 80% (reducción del 20%) de las que regían en el año 2020, para el 2022, o, cualquier otra reducción de renta y parte proporcional de IBI que se considere.

Esta última petición debe contrastarse con el informe aportado a los autos, donde se considera que el gasto del alquiler es el de mayor intensidad y su reducción posibilitaría la recuperación de la empresa, planteando una reducción del 40% el primer año y del 20% el segundo año, fijando el mes de septiembre de 2021 como fecha a partir de la cual se podrá pagar la deuda pendiente, siempre y cuando, se atienda dicha reducción.

A la vista de lo anterior, la opción c) es la que puede llevarse a efecto con la moderación que permite la jurisprudencia y evitando caer en defecto por incongruencia entre lo pedido y solicitado, es preciso pues, atender a la reducción de renta y parte proporcional de IBI que se considere por el juzgador, que necesariamente ha de obedecer a la presente situación, y así, se hace necesario que respecto al año 2020 el actor cuente con la reducción de la renta y parte proporcional de IBI del 40% señalado en el informe, y, del 40% establecido en las medidas cautelares desde el mes de febrero 2021 y hasta el dictado de Sentencia (noviembre 2021) y del 20% para el mes de diciembre de 2021, fecha en la que se empezara a pagar proporcionalmente, mensualmente, en 24 mensualidades iguales, sin penalización ni devengo de intereses. Y, fecha a partir de la cual, las partes volverán a regirse por los términos pactados en el contrato de arrendamiento de 1 abril de 2016. Acompañado de la prohibición de inclusión de la entidad arrendataria o del avalista [REDACTED] [REDACTED] en cualquier tipo de fichero de morosos, así como la suspensión de la ejecutividad de las cláusulas 6º y 8ª hasta 31 diciembre de 2021.

TERCERO. - De acuerdo con el art. 394 LEC y la doctrina reiterada en materia de costas se establece que las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal estime y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. Si fuera parcial la estimación o desestimación de las pretensiones, cada parte abonará las costas causada a su instancia y las comunes por mitad.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que **ESTIMO PARCIALMENTE LA DEMANDA** interpuesta por la Procuradora [REDACTED] en representación de [REDACTED], y, en consecuencia, debo condenar y condeno a la parte demandada [REDACTED] en aplicación de la doctrina jurisprudencial relativa a la **cláusula rebus sic stantibus** en consideración de los artículos 7 y 1.258 Código Civil, a la **MODIFICACION DEL CONTRATO DE FECHA 1 ABRIL 2016** en base a lo siguiente: SE ESTABLECE LA REDUCCION DE LA RENTA Y PARTE PROPORCIONAL DE IBI PARA EL AÑO 2020 del 40% (DESDE EL MES DE ABRIL 2020 HASTA ENERO 2021) y, también, REDUCCION DE LA RENTA Y PARTE PROPORCIONAL DE IBI DEL 40% DESDE EL MES DE FEBRERO 2021 HASTA EL DICTADO DE LA PRESENTE SENTENCIA (NOVIEMBRE 2021), CON REDUCCIÓN DE RENTA Y PARTE PROPORCIONAL DE IBI DEL 20% RESPECTO DEL MES DE DICIEMBRE DE 2021, momento a partir del cual, se empezara a pagar proporcionalmente, mensualmente, en 24 mensualidades iguales, sin penalización ni devengo de intereses. A su vez, se establece que en fecha de 1 enero de 2022, las partes volverán a regirse por los términos pactados en el contrato de arrendamiento de 1 abril de 2016. Acompañado de la prohibición de inclusión de la entidad arrendataria o del avalista [REDACTED] en cualquier tipo de fichero de morosos, así como la suspensión de la ejecutividad de las cláusulas 6º y 8ª hasta 31 diciembre de 2021.



Sin imposición de costas a la parte demandada, debiendo cada parte abonar las causadas a su instancia y las comunes a la mitad.

Notifíquese esta resolución en legal forma a las partes, previniéndoles que contra la misma podrán interponer Recurso de Apelación ante la Audiencia Provincial de Palencia en el plazo de VEINTE DÍAS hábiles, contados a partir del día siguiente a dicha notificación (art.458 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Así por esta mi resolución, definitivamente juzgando en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo.