

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 04 DE POZUELO DE ALARCÓN

Vía de las dos Castillas, 33 - Ática 3 , Planta Baja - 28223

Tfno: 912760392

Fax: 917140353

pozuelo-jdo4@madrid.org

NIG:

Procedimiento: Juicio Verbal 454/2023

Materia: Obligaciones

Demandante: ASESORIA JURIDICA AYTO POZUELO DE ALARCON
LETRADO EN ENTIDAD MUNICIPAL

Demandado: D./Dña.
PROCURADOR D./Dña.

SENTENCIA Nº 6/2025

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña.

Lugar: Pozuelo de Alarcón

Fecha: quince de enero de dos mil veinticinco

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La representación procesal de AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN el 27/06/2023 presenta demanda contra DON en reclamación de euros, la cual, previa subsanación del defecto advertido, fue admitida a trámite por decreto de 11/10/2024.

SEGUNDO.- Conferido traslado a la parte demandada, contestó mediante escrito de 13/05/2024 y, puesto que ninguna de las partes interesó vista, se dio traslado para dictar sentencia por diligencia de 22/11/2024.

FUDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte actora concertó con el demandado sobre vivienda de protección pública el día 13 de octubre de 2015 un contrato de arrendamiento, cuya extinción estaba señalada para el día 8 de septiembre de 2022. El arrendatario entregó las llaves el día 10 de enero de 2023, dejando a deber rentas por importe de euros.

El demandado opone:

1º Que la actora no aplica a las rentas reclamadas correspondientes al ejercicio del año 2.020, lo dispuesto en el Real Decreto 35/2020 que establece, entre otras medidas, una reducción

del 50 % de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado por el RD 926/2020, sus prórrogas, y hasta un máximo de cuatro mensualidades adicionales. Por tanto, ascendiendo la mensualidad de marzo, abril, mayo, junio, septiembre y octubre de 2.020 a €, aplicando la reducción del 50% quedaría en €, que multiplicado por esas seis mensualidades da un total de €, que habría que descontar de la cantidad reclamada de contrario.

2.º Con respecto a la última actualización de renta aplicada en noviembre de 2020 y que ha servido de base a las cuotas mensuales siguientes reclamadas, si atendemos a los criterios marcados en contrato de aplicación del IPC en su cláusula quinta, la tasa de variación experimentada de octubre 2019 a octubre 2020 fue del Es decir, a partir de la renta mensual de noviembre de 2020 se debería haber aplicado la variación experimentada por el IPC, y quedar resultante una renta de €. Existiendo una diferencia total de € a favor del demandado.

SEGUNDO.- El Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, no es aplicable al caso pues se ocupa de las “medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria”, de modo que las reducciones de renta que regula son para arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.

Es el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 el que contempla reducciones de renta durante el estado de alarma para los arrendamientos de vivienda.

En concreto, su art. 4 dispone lo siguiente:

1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo siguiente, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de m2, hasta el 28 de febrero de 2022, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

2. En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

a) Una reducción del de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera

insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.

b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

Del documento núm. 2 de la contestación, lo único que puede inferirse es que el demandado tenía en trámite una ayuda para el pago de las rentas, pero no una reducción de las mismas a la mitad. Y en tal sentido precede a ese documento o correo electrónico remitido desde el dominio “pozuelodealarcon.org” otro de abril de 2020 que es un ofrecimiento de ayuda para el pago de rentas, nada más. No se aporta resolución alguna del Ayuntamiento.

La reducción de la renta prevista en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo no es automática sino sujeta a unos requisitos que aquí no se acreditan.

TERCERO.- En cuanto al segundo motivo de oposición, se estima, a la vista de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento en relación con el porcentaje de variación del IPC calculado por el demandado, según aplicación informática. La reclamación se minorará en euros, lo que no impide la imposición de costas, pues hay una estimación sustancial de la demanda.

En virtud de lo expuesto:

FALLO

Que estimando sustancialmente la demanda formulada por la representación del AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN condeno a DON euros, con sus intereses legales desde presentación de demanda, más las costas.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución (artículos 458 y siguientes de la

L.E.Civil), previa constitución de un depósito de euros, en la cuenta de este Órgano.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número indicando en el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 04 de Pozuelo de Alarcón, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Juez

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 tutela 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.

Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Juicio Verbal firmado