

Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de Benidorm, Auto 162/2020 de 7 Jul. 2020, Proc. 601/2020**Ponente: Morán de Vega, María.****N.º de Auto: 162/2020****N.º de Recurso: 601/2020****Jurisdicción: CIVIL****Diario La Ley**, N.º 9697, Sección Jurisprudencia, 16 de Septiembre de 2020, **Wolters Kluwer**

Un Juzgado acuerda la suspensión temporal del pago de la renta de un local debido a la crisis ocasionada por el COVID-19

ARRENDAMIENTOS URBANOS. De local comercial. Demanda de reducción temporal del importe de la renta por aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* debido a la crisis ocasionada por el COVID-19. MEDIDAS CAUTELARES. Suspensión de la obligación de pago de la renta en los mismos porcentajes y por el mismo plazo en que se pretende la reducción de la renta, con prohibición a la arrendadora de presentar demanda de desahucio durante la tramitación del procedimiento. Concorre el *fumus boni iuris* o apariencia de buen derecho y el *periculum in mora* o peligro de la mora procesal dado el evidente riesgo de desahucio que existe en el caso de autos y que puede ser evitado con la adopción de las medidas solicitadas. Prestación por el arrendatario de una fianza de 50 euros.

El Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Benidorm acuerda las medidas cautelares solicitadas por el arrendatario que presentó demanda de modificación temporal del contrato de arrendamiento de local comercial.

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.º 2 DE BENIDORM

N.I.G.:93031-42-1-2020-0002629**Procedimiento: Pieza de Hedidas Cautelares [PMC] - 000601/2020 - 0001-****De: D/ña.****Procurador/a Sr/a. DIAZ SILES, JUAN****Contra: D/ña. .****Procurador/a Sr/a.****AUTO n.º 162/20**

En BENIDORM, a siete de julio de dos mil veinte.

1 ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO. - Por el Procurador Sr. Diaz Siles, actuando en nombre y representación de XY, se ha presentado en este Juzgado demanda de juicio ordinario sobre modificación temporal del contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 11 de diciembre de 2018 por aplicación del artículo 1105 del Código Civil (LA LEY 1/1889) y de la doctrina jurisprudencial relativa a la cláusula *rebus sic stantibus*. En el hecho octavo y en el primer otrosí digo del escrito de demanda se ha solicitado la adopción de medida cautelar *inaudita parte*.

Por decreto de fecha 1 de julio de 2020 se ha admitido a trámite la demanda acordando formar pieza separada para resolver sobre la medida cautelar y pasar los autos a mi mesa para resolver sobre la medida cautelar solicitada.

1 RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

ÚNICO. - A la vista de la demanda y documentación que a la misma se acompaña, *entiendo que procede acordar, inaudita parte y con carácter cautelar, tanto la medida de suspensión cautelar de la obligación de pago de la renta en los mismos porcentajes y por el mismo plazo en que se pretende la reducción de la renta por la mercantil, como la de prohibición a la parte demandada de presentar demanda de desahucio durante la tramitación de este procedimiento, entendida como obligación temporal de abstenerse de llevar a cabo dicha conducta durante la tramitación de este procedimiento.*

Dice el artículo 726 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) que "el tribunal podrá acordar como medida cautelar, respecto de los bienes y derechos del demandado, cualquier actuación, directa o indirecta, que reúna las siguientes características:

1.^a Ser exclusivamente conducente a hacer posible la efectividad de la tutela judicial que pudiere otorgarse en una eventual sentencia estimatoria, de modo que no pueda verse impedida o dificultada por situaciones producidas durante la pendencia del proceso correspondiente.

2.^a No ser susceptible de sustitución por otra medida igualmente eficaz, a los efectos del apartado precedente, pero menos gravosa o perjudicial para el demandado.

2. Con el carácter temporal, provisional, condicionado y susceptible de modificación y alzamiento previsto en esta Ley para las medidas cautelares, el tribunal podrá acordar como tales las que consistan en órdenes y prohibiciones de contenido similar a lo que se pretenda en el proceso, sin prejuzgar la sentencia que en definitiva se dicte".

En este caso la parte demandante, con fundamento en el Real Decreto 15/2020 de 21 de abril de medidas surgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, y en la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en relación a la cláusula rebus sic stantibus, solicita en su escrito de demanda que se acuerde la modulación del importe de la renta pactada en el contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 11 de diciembre de 2018 suscrito por ambas partes conforme a las siguientes estipulaciones:

1. - Pago del 75% de la renta inicial, esto es, 3.825 euros, en el mes de marzo de 2020.

2. - Pago del 50% de la renta inicial, esto es, 2.550 euros, durante los meses de abril a junio, ambos inclusive, debiendo imputarse el pago con cargo a la fianza de 30.000 euros entregada a la firma del contrato.

3. - Pago del 65% de la renta inicial, esto es, 3.315 euros hasta diciembre de 2020.

Y, con el fin de asegurar la tutela judicial que pudiera otorgarse en una eventual sentencia estimatoria, solicita la parte demandante la adopción con carácter cautelar e *inaudita parte* de las siguientes medidas:

1) *La suspensión de la obligación de pago del 25% de la renta de marzo de 2020, del 50% de la renta de abril a junio de 2026, y del 65% de la renta de julio a diciembre de 2020.*

2) *La prohibición a la demandada de interponer frente a la mercantil arrendataria y demandante una acción de desahucio o de reclamación por impago de rentas durante la tramitación del presente procedimiento.*

Sostiene la parte demandante que concurren los presupuestos necesarios para la adopción de la medida cautelar a los que se refiere el artículo 728 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), a saber, el *fumus boni iuris* o apariencia de buen derecho, y el *periculum in mora* o riesgo para la efectividad de la sentencia. *El fumus boni iuris o apariencia de buen derecho concurre en este caso, según la parte demandante, a la vista de la existencia de un contrato de arrendamiento de local de negocio concertado por ambas partes, y de la drástica disminución del importe de facturación que ha sufrido la arrendataria como consecuencia del Real Decreto 463/2020 (LA LEY 3343/2020) de 154 de marzo por el que se declaró el estado de alarma en España para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y que, en su artículo 10,4, acordó la suspensión de las actividades de hostelería y restauración que se venían llevando a cabo en el local arrendado. Y, añade la parte demandante, que concurre el periculum in mora o peligro de la mora procesal porque, no habiendo sido posible alcanzar un acuerdo con la parte arrendadora y demandada en este procedimiento, puede dicha parte interponer una demanda de desahucio que debe ser evitada en aras a garantizar la efectividad de la sentencia que pueda dictarse en estos autos, acordando la suspensión de la obligación de pago de la renta y ordenando a la parte demandada que se*

abstenga de presentar demanda de desahucio durante la tramitación de este procedimiento. Y dicho riesgo justificarla igualmente la adopción de la medida inaudita parte.

Examinados los autos y la petición deducida por la parte demandante, *entiendo que procede acordar tanto la medida de suspensión parcial de la obligación de pago de la renta pactada en el contrato, como la de prohibición a la demandada de presentar demanda de desahucio durante la tramitación de este procedimiento que debe ser entendida como abstención temporal de llevar a cabo dicha conducta.* Y ello por cuanto dichas medidas cautelares se encuentran específicamente reguladas en el artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), concretamente en el 727,7º que permite acordar como medida cautelar *la orden judicial de cesar provisionalmente en una actividad, la de abstenerse temporalmente de llevar a cabo una conducta, o la prohibición temporal de interrumpir o de cesar en la realización de una prestación que viniera llevándose a cabo.*

Entiendo que procede la adopción de dichas medidas con carácter de urgencia e *inaudita parte*, conforme al artículo 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), para evitar el riesgo del desahucio al que hace referencia la parte demandante en su escrito de demanda. *Las partes en este caso no han alcanzado un acuerdo en relación al pago de la renta pese a que el Real Decreto-Ley 15/2020 de 21 de abril (LA LEY 5476/2020) establece una regulación específica de la cláusula rebus sic stantibus en beneficio los arrendatarios que hayan sufrido una disminución de ingresos como consecuencia del estado de alarma decretado por Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo (LA LEY 3343/2020). Y, tanto el Real Decreto-Ley 15/2020 de 21 de abril (LA LEY 5476/2020), como el Real Decreto-Ley 16/2020 de 28 de abril (LA LEY 5843/2020) que se dicta posteriormente, hacen referencia a la necesidad de adopción de medidas encaminadas a frenar el impacto económico del estado de alarma de forma inmediata, y a que el procedimiento judicial que se utilice por los afectados con dicho objeto deberá tramitarse con carácter preferente.*

En este caso se acredita con la documental aportada que las parte han concertado un contrato de arrendamiento de local de negocios que se encuentra vigente, y *la parte demandante acredita, asimismo, una disminución de ingresos que tiene su causa inmediata en la suspensión de las actividades de hostelería y restauración que ha sido acordada en el Real Decreto 463/20 (LA LEY 3343/2020) por el que se declaró el estado de alarma, por lo que la demanda se encuentra fundamentada no sólo en la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en relación a la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, sino también en el Real Decreto Ley 15/2020 de 21 de abril (LA LEY 5476/2020) que contiene una regulación específica de dicha cláusula para el supuesto que nos ocupa.* En el procedimiento principal habrá de discutirse y determinarse si la reducción de la renta que se solicita resulta o no ser proporcionada a la pérdida de ingresos, pronunciamiento que no puede anticiparse en esta resolución en la que me limitaré a acordar una suspensión provisional del pago de la renta en aquella parte cuya reducción se solicita y de prohibición de desahuciar al arrendatario ahora demandante, *considerando que existe apariencia de buen derecho desde el momento en que existe un contrato de arrendamiento de local de negocio vigente a la fecha de presentación de la demanda y en el que se desarrollaba una actividad de bar-cafetería que se ha visto interrumpida como consecuencia de haberse decretado el estado de alarma en España con motivo del Covid-19.*

Por tanto, concurre el *fumus boni iuris* o apariencia de buen derecho y el *periculum in mora* o peligro de la mora procesal dado el evidente riesgo de desahucio que existe en el caso de autos y que puede ser evitado con la adopción de las medidas solicitadas.

Por lo demás, *debe determinarse el importe de la fianza que haya de satisfacer la parte demandante para la afectividad de las medidas acordadas.* La arrendataria demandante no concreta el importe de la caución, aunque se muestra dispuesta a consignar el importe determinado por este órgano judicial. Dice el artículo 728 (LA LEY 58/2000),3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) que *"Salvo que expresamente se disponga otra cosa, el solicitante de la medida cautelar deberá prestar caución suficiente para responder, de manera rápida y efectiva, de los daños y perjuicios que la adopción de la medida cautelar pudiera causar al patrimonio del demandado.*

El tribunal determinará la caución atendiendo a la naturaleza y contenido de la pretensión y a la valoración que realice, según el apartado anterior, sobre el fundamento de la solicitud de la medida.

La caución a que se refiere el párrafo anterior podrá otorgarse en cualquiera de las formas previstas en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 529.

En los procedimientos en los que se ejercite una acción de cesación en defensa de los intereses colectivos y de los intereses difusos de los consumidores y usuarios, el Tribunal podrá dispensar al solicitante de la medida cautelar del

deber de prestar caución, atendidas las circunstancias del caso, así como la entidad económica y la repercusión social de los distintos intereses afectados.

Claramente en el caso de autos no se puede dispensar a la parte demandante de prestar caución, En todo caso, este órgano judicial considera que las medidas cautelares solicitadas resultan necesarias y están avaladas por las normas dictadas durante el estado de alarma decretado con motivo del Covid-19 precisamente para proteger los intereses económicos de la parte demandante, por lo que *considero que no debe exigirse una caución superior a 50 euros, ya que de exigirse una caución más elevada se estarían frustrando indirectamente los intereses económicos de la parte demandante*, lo que resulta contrario a la normativa específica citada en este auto que precisamente pretende proteger dichos intereses económicos con la adopción de medidas que permitan reducir el impacto de la suspensión de toda la actividad de hostelería y restauración que ha sido acordada como consecuencia del estado de alarma decretado por el Covid-19.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

PARTE DISPOSITIVA

Procede acordar, *inaudita parte* y con carácter cautelar, la medida de suspensión de la obligación de pago de pago de la renta que resulta del contrato de arrendamiento de fecha 11 de diciembre de 2018 concertado por las partes sobre el local comercial señalado con el NUM001 y sito en la CALLE001 de Benidorm, y concretamente, del 25% de la renta de marzo de 2020, del 50% de la renta de abril a junio de 2020, y del 35% de la renta de julio a diciembre de 2020.

Asimismo, procede acordar la medida de prohibición de la parte demandada de interponer demanda de desahucio o de reclamación de rentas durante la tramitación del presente procedimiento, entendida como la obligación de abstenerse temporalmente de llevar a cabo dicha conducta.

La eficacia de estas medidas requerirá la prestación de caución por la parte demandante en la cuantía de 50 euros que deberá ser consignada en la cuenta de depósitos y consignaciones de este juzgado.

Notifíquese la presente resolución a todas las partes, haciéndoles saber que contra ella no cabe recurso alguno, pero la parte demandada podrá oponerse en el plazo de veinte días contados desde la notificación de este auto conforme a lo dispuesto en los artículos 739 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000).

Así lo acuerda, manda y firma D^a María Moran de Vega, Magistrada del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Benidorm y su partido. De lo que doy fe.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.- Se advierte expresamente a todas las partes, testigos y peritos, y demás personas que sean receptoras de la presente resolución que, deberán guardar total y absoluta confidencialidad de todos los datos de carácter personal obrantes en la misma; quedando terminantemente prohibida la transmisión de dichos datos y/o la comunicación por cualquier medio o procedimiento de los mismos, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia, conforme a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre (LA LEY 19303/2018), de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento UE 2016/679 de 27 de abril (LA LEY 6637/2016) de Protección de Datos; bajo apercibimiento de incurrir en las responsabilidades administrativas, civiles y penales, a que haya lugar en otro caso.