

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

PALENCIA

AUTO: 00026/2021

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

PLAZA DE LOS JUZGADOS S/N PALENCIA

Teléfono: 979168732, Fax:

Correo electrónico: mixto7.palencia@justicia.es

Equipo/usuario: EQ2

Modelo: C301A0

N.I.G.: 34120 41 1 2021 0000081

PMA MEDIDAS CAUTELARES 0000020 /2021 0001

Procedimiento origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000020 /2021

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE , DEMANDANTE D/ña. BLACK BELTS F.M.M.A PALENCIA S  
L.U. BLACK BELTS, RAMIRO

Procurador/a Sr/a. MARIA EMMA ATIENZA CORRO, MARIA EMMA ATIENZA  
CORRO

Abogado/a Sr/a. SOLEDAD FERNANDEZ SIMON, SOLEDAD FERNANDEZ  
SIMON

DEMANDADO , DEMANDADO , DEMANDADO D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a. ,

AUTO 26/21

Magistrado-Juez

Sr. VICENTE DIEZ MARTIN.

En PALENCIA, a nueve de febrero de dos mil veintiuno.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. - Por la representación procesal de la entidad BLACK BELTS F.M.M.A PALENCIA S.L.U. y de D. RAMIRO, por medio de otrosí de su demanda sobre modificación temporal del contrato de arrendamiento de local de fecha 1 de Abril de 2016 -aplicación de cláusula "rebus sic stantibus"- se solicitó la adopción de medidas cautelares frente a acompañando documentos acreditativos de su pretensión, y ofreciendo prestar caución suficiente en la cuantía que se expresa, en su escrito. Además, interesó se llamase al procedimiento a en su condición de avalista de las obligaciones derivadas del citado contrato para la parte arrendataria, a fin de que pudiera tomar conocimiento de la existencia del procedimiento.

Segundo.- Se acordó convocar a las partes a vista pública, conforme a lo dispuesto en el artículo 734 de la LEC, celebrándose el acto en fecha 5-2-2021 con el resultado que obra en las actuaciones.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Dispone el artículo 728 de la LEC:

1. Sólo podrán acordarse medidas cautelares si quien las solicita justifica, que, en el caso de que se trate, podrían producirse durante la pendencia del proceso, de no adoptarse las medidas solicitadas, situaciones que impidieren o dificultaren la efectividad de la tutela que pudiere otorgarse en. una eventual sentencia estimatoria...

2. El solicitante de medidas cautelares también habrá de presentar con su solicitud los datos, argumentos y justificaciones documentales que conduzcan a fundar, por parte del tribunal, sin prejuzgar el fondo del asunto, un juicio provisional e indiciario favorable al fundamento de su pretensión. En defecto de justificación documental, el solicitante podrá ofrecerla por otros medios de prueba, que deberá proponer en forma en el mismo escrito.

3. 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.

Segundo.- Habiendo quedado cumplidamente acreditado de la documentación aportada y de los argumentos efectuados por la parte actora, que concurren los requisitos a que se refieren los artículos 728 y 735.2 de la LEC, procede acceder a la adopción de medidas cautelares consistentes en la suspensión de la obligación del pago de las rentas y parte proporcional del IBI que se devenguen desde el presente mes de febrero de 2021 y durante el tiempo en que no esté permitida por la Administración la apertura del negocio -gimnasio- que la parte demandante lleva a cabo en el local, y la reducción de la renta en un 40% desde que se permita la reapertura del local y el inicio de la actividad en el mismo y por el periodo que dure la tramitación de este procedimiento; así como la prohibición de inclusión de la entidad arrendataria o del avalista D. Ramiro en cualquier tipo de fichero de morosos; estimándose también las peticiones de suspensión de la ejecutividad de las cláusulas 6a (responsabilidad solidaria de avalistas) y 8a (impago) del contrato hasta que se permita la reapertura de la actividad; toda vez que existe motivo racional para entender que de no acordarse tales medidas, se podría producir una situación que impediría o dificultaría la efectividad de la tutela judicial que se pretende en la demanda y ello sin prejuzgar el fondo del asunto.

No cabe discutir que la aplicación de la normativa estatal y autonómica invocada en el escrito de demanda, derivada de la situación sanitaria que vive nuestro país, y que en la última época ha afectado de forma importante a la capital palentina, incide de forma esencial en la actividad de negocio desarrollada por la parte actora en el local objeto del contrato de arrendamiento que vincula a las partes, que durante un periodo de tiempo considerable ha estado cerrado, después ha disfrutado de un aforo muy reducido y en la actualidad vuelve a estar cerrado por tiempo no determinado. Es un hecho notorio la situación extraordinaria e imprevisible, que se está alargando en el tiempo, y que produce

un desequilibrio en las prestaciones de las partes en beneficio de los arrendadores, pues se siguen devengando mensualmente las rentas, no pudiendo gozar la parte arrendataria de la plena disposición del uso del local, con la consiguiente disminución de ingresos, en relación con los obtenidos en el ejercicio inmediatamente anterior, lo que se ha justificado de forma suficiente con la documental aportada, dificultándose de este modo que pueda atender todos sus compromisos de pago.

Aun cuando resulta dudoso, a la vista de la documental aportada por la defensa de los arrendadores en el acto de la vista, que los demandados puedan ser considerados "grandes tenedores", entiende este juzgador que la regulación establecida en el Real Decreto Ley 35/2020 no es obstáculo para adoptar medidas cautelares que garanticen la posible efectividad de la sentencia estimatoria de las pretensiones ejercitadas por la parte arrendataria para la aplicación al caso de la cláusula "rebus". Y ello pese al intento de acuerdo al que trataron de llegar las partes, que no llegó a fructificar debido a las condiciones planteadas por la parte arrendadora, que resultaron inasumibles para la arrendataria.

Por lo que respecta al requisito del peligro de la mora procesal, resulta evidente la necesidad de adoptar las medidas cautelares antes indicadas para que pueda garantizarse la eficacia de una posible sentencia estimatoria. Y existen indicios suficientes del riesgo de insolvencia derivado de la falta de ingresos generados por el negocio desarrollado por la parte arrendataria en el local mientras esté cerrado por orden gubernativa o sufra serias limitaciones de aforo por tratarse de un sitio cerrado en que se realiza actividad deportiva.

Tercero.- Respecto de las peticiones efectuadas por la parte demandante sobre a las medidas relativas a la suspensión de las facultades de los propietarios de ejercitar acción de desahucio y reclamación judicial de las rentas u otras obligaciones debidas, así como las relativas a la suspensión de los procedimientos de desahucio y reclamación de cantidad, que se hayan iniciado por los arrendadores, contra la arrendatario y/o avalista Don Ramiro, vistas las alegaciones formuladas por la defensa de la parte arrendadora, que acreditó el hecho de haberse interpuesto en fecha 29-12-2020, demanda de desahucio y de reclamación de rentas contra los aquí demandantes, procede desestimar las peticiones que se formulan por entender que la primera (la suspensión de facultades) carece ya de objeto, al haberse ya ejercitado las acciones; y en cuanto a la posible suspensión del procedimiento de desahucio y reclamación de rentas ya promovido, entiende este juzgador, que no procede adoptar dicha medida en este procedimiento, debiendo plantearse como posible cuestión prejudicial civil (ex art. 43 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ante el órgano judicial que conozca del juicio de desahucio.

Respecto de las rentas adeudadas no procede hacer pronunciamiento al ser cuestión que deberá resolverse por el Juzgado que conoce del procedimiento de desahucio y reclamación de rentas; no resultando suficientemente acreditado a criterio de este juzgador, la necesidad de acordar cautelarmente la suspensión de la obligación de pago de citadas rentas ya devengadas y no pagadas, para la viabilidad del negocio de la parte actora; como tampoco la moratoria en el pago de las rentas que se vayan devengando, ello en atención a que se estima suficiente con la suspensión temporal de la obligación de pago y la reducción antes fijada, debiendo buscarse la ponderación necesaria de los derechos de las partes derivados del contrato que trata de revisarse.

Cuarto.- Dada la naturaleza y contenido de la pretensión, procede, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 728.3 de la LEC, acordar la prestación de caución suficiente por la parte solicitante de las medidas, con carácter previo a la ejecución de las medidas adoptadas, la cual se fija prudencialmente en la cantidad de 1.000 euros, que deberá prestar en cualquiera de las formas previstas en el artículo 529.3 de la misma ley, para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al patrimonio de los demandados.

Quinto.- Estimándose en parte la solicitud de medidas cautelares, no se va a hacer pronunciamiento condenatorio en materia de costas procesales de esta Pieza, lo que se hace extensivo a los gastos procesales derivados de la intervención en el procedimiento del "tercero" que se ha producido de forma voluntaria por aquel, asumiendo su condición de "interviniente", tras ser notificada la existencia del procedimiento por este juzgado conforme a lo dispuesto en el art. 150.2 de la Ley procesal civil, invocado por la defensa de la parte actora.

## PARTE DISPOSITIVA

### ACUERDO:

1. - Acceder en parte a lo solicitado por la representación procesal de la entidad BLACK BELTS F.M.M.A PALENCIA S.L.U. y D. RAMIRO, y en consecuencia, acordar las medidas cautelares instadas por los citados demandantes frente a los demandados en relación con el contrato de arrendamiento de local de fecha 1 de Abril de 2016 que vincula a las partes, consistentes en la suspensión de la obligación de la parte arrendataria del pago de las rentas y parte proporcional del IBI devengadas desde el presente mes de febrero de 2021 y durante el

tiempo en que no esté permitida por la Administración la apertura del negocio - gimnasio- que la parte demandante lleva a cabo en el local arrendado; así como la reducción de la renta en un 40% desde que se permita la reapertura del local y el inicio de la actividad en el mismo y por el periodo que dure la tramitación de este procedimiento; así como la prohibición de inclusión de la entidad arrendataria o del avalista D. Ramiro en cualquier tipo de fichero de morosos; estimándose también las peticiones de suspensión de la ejecutividad por parte de los arrendadores y frente a la parte arrendataria o el citado avalista, de las cláusulas 6ª (responsabilidad solidaria de avalistas) y 8a (impago) del contrato, hasta que se permita la reapertura de la actividad.

2. - Requerir a la parte solicitante que deberá prestar caución previa en la cantidad de 2.500 euros, aplicándose para ello la fianza de 2.000 euros y debiendo completarse con la cantidad de 500 euros en cualquiera de las formas previstas en el artículo 529.3 de la LEC pasando los autos al SCOP para su práctica.

3. - No hacer expresa imposición de las costas de este incidente a ninguna de las partes.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** Mediante recurso de apelación, que se interpondrá ante el Tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente de la notificación de aquella. En la interposición del recurso el apelante deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna. Dicho recurso carecerá de efectos suspensivos, sin que en ningún caso proceda actuar en sentido contrario a lo resuelto (artículos 456.2 y 458 L.E.C.). Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 50 euros, salvo que el recurrente sea: beneficiario de Justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente. El depósito deberá constituirse ingresando la citada cantidad en la cuenta de este expediente con número 4999/0000/, de la entidad SANTANDER, indicando, en el campo "concepto", la indicación "Recurso" seguida del código "02 Civil-Apelación". Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir, tras la cuenta referida, separados por un espacio, la indicación "recurso" seguida del código "02 Civil-Apelación". En el caso de que deba realizar otros pagos en la misma cuenta, deberá verificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase indicando, en este caso, en el campo observaciones, la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA.

Así lo acuerda y firma SSa. Doy fe.

EL MAGISTRADO-JUEZ