

**JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.2
CACERES**

SENTENCIA: 00094/2020

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

RONDA DE SAN FRANCISCO (PALACIO DE JUSTICIA)

Teléfono: 927 620 405, Fax:

Correo electrónico: scg.seccion3.oficinaatencionpublico.caceres@justicia.es

Equipo/usuario: GPP

Modelo: N40460

N.I.G.: 10037 41 1 2020 0001963

JVD JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0000274 /2020

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña.

Procurador/a Sr/a. MARIA VANESSA RAMIREZ-CARDENAS FERNANDEZ DE AREVALO

Abogado/a Sr/a. JOSE DANIEL PEDRERO TORRES

DEMANDADO D/ña. BAISA OUT SLU

Procurador/a Sr/a. CARLOS MURILLO JIMENEZ

Abogado/a Sr/a. MARIA PEREZ RANGEL

SENTENCIA N° 94/2020

En Cáceres, a 11 de agosto de 2020

Vistos por mí, Francisco Matías Lázaro, Magistrado titular del Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Cáceres y su Partido los autos de juicio verbal de desahucio y reclamación de cantidad seguidos bajo el n° 274/2020 por sociedad representada por D^a. Vanessa Ramírez-Cárdenas Fernández de Arévalo y defendida por D. José Daniel Pedrero Torres contra Baisa Out Sociedad Limitada Unipersonal, representada por D. Carlos Murillo Jiménez y defendida por D^a. María Pérez Rangel, y en atención a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- sociedad representada por D^a. Vanessa Ramírez-Cárdenas formuló demanda de juicio verbal civil de desahucio y reclamación de rentas vencidas contra Baisa Out Sociedad Limitada Unipersonal.

SEGUNDO.- Baisa Out Sociedad Limitada Unipersonal formuló oposición tras admitirse la demanda y ser requeridos.

TERCERO.- El día señalado se celebró la vista, recibándose el pleito a prueba, practicándose la propuesta que fue admitida y quedando los autos conclusos tras la práctica de la misma.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- alquiló un local sito en la C/. San Pedro n.º 5 de Cáceres a Baisa Out SLU por contrato de fecha 19 de noviembre de 2019, pactándose una carencia en el pago de la renta hasta el 31 de diciembre de 2019, una renta de 2300 euros más IVA hasta el 31 de marzo y, a partir de esa fecha, una renta mensual de 2500 euros más IVA. Debiéndose hacer igualmente cargo la parte demandada del pago de los suministros al local, habiendo dejado de pagar la demandada las facturas de marzo a junio, así como gastos de luz, ascendiendo a 10475,97 euros la cantidad adeudada, ejercitando la parte demandante acción de desahucio por incumplimiento del contrato y de reclamación de la cantidad adeudada.

SEGUNDO.- La demandada formuló oposición alegando que se alargó el periodo de carencia hasta febrero de 2019, que el arrendatario realizó una importante inversión en reformar la tienda, que abrió en febrero de 2020 el negocio y que el 14 de marzo se decretó el estado de alarma, cerrándose el negocio, por lo que nos encontraríamos ante un supuesto de fuerza mayor, que exoneraría al arrendatario del pago de la renta, y que se habría alterado el equilibrio económico del contrato, por la situación antes descrita, por lo que no se habría producido un impago.

TERCERO.- En primer lugar se invoca por la parte demandada la fuerza mayor para justificar la falta de pago de la renta, y es cierto que el estado de alarma con el cierre de locales puede calificarse de suceso imprevisible, o si previsto, inevitable, encajando en el concepto de fuerza mayor; ahora bien, en nuestro Código Civil la imposibilidad del

cumplimiento de la obligación encuentra su campo de acción en las obligaciones de dar cosa determinada (artículo 1.182 CC) y en las obligaciones de hacer (artículo 1.184 CC), y, según reiterada jurisprudencia (SSTS de 21 de febrero de 1991 , 29 de octubre de 1996 , 23 de septiembre de 1997 y 30 de abril de 2002) los supuestos de liberación de las obligaciones de hacer del artículo 1.184, esto es, la imposibilidad legal o física, son extensibles a las obligaciones de entregar cosa determinada, pero el Tribunal Supremo viene afirmando que cuando la obligación consista en una deuda dineraria no cabe alegar la imposibilidad del cumplimiento, admitiendo todo lo más el incumplimiento temporal o mero retraso (Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2015 y 13 de julio de 2017). En concreto la primera de las dos sentencias citadas en su fundamento jurídico séptimo afirma que "La doctrina otorga a las deudas pecuniarias una fisonomía jurídica especial, que las distingue del resto de las obligaciones genéricas, a las que anuda una serie de características, entre las que destaca por su relevancia en el objeto del debate, la *perpetuatio obligationis* en el sistema de riesgos. Consecuencia de ello es que: (i) niegue la imposibilidad del cumplimiento, admitiendo todo lo más el incumplimiento temporal o retraso, así como que (ii) la falta de cumplimiento de la prestación dineraria conlleva la condena al pago del dinero. No se les puede aplicar a ellas la imposibilidad sobrevenida de la prestación por tratarse de una obligación genérica al existir siempre el dinero como tal. Se trata de la obligación genérica por excelencia, pues el género nunca perece y, de ahí, que la imposibilidad sobrevenida no extinga aquella. Conforme al aforismo *genus numquam perire consetur*, la insolvencia del deudor no le libera del cumplimiento de su obligación, consistente en la genérica del pago de una suma de dinero. Como señala la sentencia de 17 enero 2013, el artículo 1.182

CC) contempla la hipótesis de entregar una cosa determinada y el artículo 1.184 la de una obligación de hacer, ambos referidos a la pérdida de la cosa debida como causa de extinción de la obligación de entregarla, y a la liberación del deudor cuando la prestación de este resultase legal o físicamente imposible, lo que se compadece mal cuando lo pretendido es reclamar el pago de una suma de dinero, siendo el dinero una cosa genérica sujeta a la regla de que el género nunca perece. Corolario de ello es que recoja que "cuando la jurisprudencia admite la aplicación analógica del artículo 1.184 CC a las obligaciones de dar a que se refiere su artículo 1182 (por ejemplo, SSTs de 21 de febrero de 1991 , 29 de octubre de 1996 , 23 de septiembre de 1997 y 30 de abril de 2002) no lo hace para ampliar el ámbito del artículo 1.182 a las deudas de dinero, sino para admitir la liberación del deudor de cosa determinada no sólo por la pérdida de esta sino también por la imposibilidad legal o fáctica de entregarla". En definitiva, no puede entenderse que concurra una causa de fuerza mayor que exonere a la mercantil demandada de la obligación de pagar la renta.

CUARTO.- Se invoca, en segundo lugar, que concurriría una alteración esencial y sobrevenida de las circunstancias que justificaría el incumplimiento de pagar la renta. La jurisprudencia viene admitiendo como una de las excepciones al principio *pacta sunt servanda* el supuesto de que se produzca una alteración sobrevenida de las circunstancias o cláusula *rebus sic stantibus et aliquid novo non emergentibus*, excepción de construcción jurisprudencial que tiene por finalidad la modificación del contrato encaminada a compensar el desequilibrio de las prestaciones causado por dicha alteración sobrevenida, habiéndose negado tradicionalmente por la jurisprudencia efectos rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato a tal alteración de las

circunstancias, salvo cuando no sea posible de otra forma el equilibrio de las prestaciones. La conocida sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014 viene a establecer el carácter normalizado y no excepcional de la cláusula, objetivando la valoración de la incidencia que motiva el cambio de circunstancias sobre la base de dos parámetros: determinar si la alteración frustra o hace inalcanzable la finalidad económica primordial de contrato y, además, quiebra la conmutatividad del contrato, expresada en la equivalencia o proporción entre las prestaciones, de forma que se pueda afirmar que no existe una prestación respondida con una contraprestación de igual equivalencia, y, en segundo lugar, la valoración de si el incidente o circunstancia sobrevenida entra dentro del riesgo normal del contrato (o está prevista expresamente en el contrato) o no, esto es, si realmente constituye una circunstancia imprevisible en el marco de la relación negocial de que se trate.

Pues bien, el cierre forzoso de los negocios al público acordado por el Gobierno al declarar el Estado de Alarma frustra la finalidad económica primordial del contrato, que es la venta al público de ropa y complementos en el establecimiento arrendado, quebrando la conmutatividad del contrato, al romper el equilibrio entre las prestaciones, pues para la mercantil arrendataria la posesión del local ya no tiene el valor económico que tenía al concluir el contrato, puesto que no puede utilizarlo para desarrollar su negocio, obteniendo los correspondientes ingresos. Por otra parte ni se trata de un riesgo normal dentro del contrato ni era previsible ni tampoco evitable,

QUINTO.- Concurriendo, por tanto, una alteración sobrevenida y sustancial de la base económica del contrato que ha roto la equivalencia de las prestaciones, resulta necesario reequilibrar tal equivalencia, y, con tal finalidad hemos de

considerar que, por una parte, el arrendador ha puesto a disposición del arrendatario el local de negocio, y que si bien no se ha cumplido la finalidad económica esencial del contrato, la posesión del mismo sí ha proporcionado algunas ventajas al arrendatario, que ha conservado mercancías y distintos enseres en dicho local, ha podido utilizarlo si así lo hubiera entendido preciso, para desarrollar su trabajo de oficina, que ha conservado su cartelería, rótulos e imagen exterior, lo que supone una forma de publicidad frente a potenciales clientes futuros: en definitiva, le ha reportado una utilidad, que debe remunerarse, sin que, como se pretende, la consecución del equilibrio sólo pueda conseguirse eximiendo al arrendatario del pago de la renta, exención que desequilibraría de nuevo la posición de las partes, al hacer recaer únicamente sobre el arrendador las consecuencias de la situación excepcional que se ha vivido al liberar por completo al arrendatario de su principal obligación. Es significativo que el legislador en el art. 1 del Real Decreto 15/2020 opta por reequilibrar la situación, cuando se trata de arrendamientos de locales de negocio de los que son propietarios grandes tenedores, concediendo al arrendatario una moratoria y un fraccionamiento en el pago de las mensualidades de renta adeudadas, no eximiendo al arrendatario del pago de la misma, y respecto del resto de los arrendamientos para uso distinto de vivienda, como el que sería el caso, sólo se prevé que el arrendatario pueda solicitar la misma moratoria y fraccionamiento, pero sin contemplar las consecuencias de su no aceptación por el arrendador, sin prever tampoco una consecuencia como la pretendida exención total del plazo de la renta.

SEXTO.- Entrando ya en el análisis de los hechos del supuesto concreto que no ocupa, se pactó que la renta debía pagarse los cinco primeros días de cada mes por el arrendatario y lo

cierto es que el arrendatario no pagó la renta correspondiente al mes de marzo, ni siquiera la correspondiente a los 13 primeros días del mes, antes de que se declarase el estado de alarma, ni cantidad alguna correspondiente a la de abril, a la de mayo, a pesar de que a partir del 11 de mayo podían reabrir los comercios minoristas al pasar Extremadura a fase 1 (art. 10 de la Orden SND/399/2020, de 9 de mayo), ni la de junio, a pesar de que el 21 de junio finalizó el estado de alarma, ni tampoco consta pagada la de julio. También ha dejado de pagar los suministros que se reclaman, cuyo pago le correspondía. Tampoco consta que tomara la iniciativa dirigiéndose al arrendador en solicitud de una moratoria, un aplazamiento o una rebaja en la renta. Sin perjuicio de que debe rebajarse la renta adeudada en los términos que más adelante se analizará, se ha producido un incumplimiento contractual que, conforme a lo previsto en el art. 35 y 27.2 a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, tiene como consecuencia la resolución del contrato, debiendo estimarse la acción de desahucio ejercitada.

SÉPTIMO.- En cuanto a la reclamación de cantidad, la mercantil arrendataria debe pagar la renta correspondiente a los 13 primeros días de marzo, hasta que se declaró el estado de alarma, y a partir de ese momento, en aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* antes citada y de la jurisprudencia que la desarrolla, debe reducirse la cantidad de la renta a percibir por la parte arrendadora, como ya se ha explicado con anterioridad, para recuperar el equilibrio contractual. La parte demandada no ha aportado datos de disminución de ingresos o de ventas sobre los que pueda basarse el cálculo a realizar, en la línea del art. 3 del Real Decreto 15/2020, por lo que, prudencialmente, se va a reducir a un 25% de la renta pactada durante el tiempo que tuvo que cerrar el local como consecuencia de la declaración del estado

de alarma, es decir, hasta el 11 de mayo, y a un 40 % hasta la finalización del estado de alarma, valorando las dificultades que existieron para que el público acudiera a realizar compras en el local, por lo que adeudaría 1016,6 euros por los primeros días de marzo, 431,8 por el resto del mes, 637,5 euros correspondientes al mes de abril, 212,5 euros por los 10 primeros días de mayo, 690,9 euros por el resto del mes de mayo, 680 euros por los 20 primeros días de junio y 850 euros por el resto del mes y 2550 euros por los meses siguientes, es decir, 4519,3 euros hasta junio y 2550 euros por las mensualidades vencidas desde julio hasta que se ponga el local en posesión de su propietaria, más 479,97 euros por los gastos de luz, conforme a las facturas aportadas.

OCTAVO.- Al estimarse parcialmente la pretensión, cada parte correrá con las costas causadas a su instancia y con la mitad de las comunes, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

FALLO:

Que estimando parcialmente la demanda ejercitando acción de desahucio y reclamación de cantidad formulada por
contra Baisa Out Sociedad Limitada Unipersonal,
declaro resuelto el contrato de arrendamiento de fecha 19 de noviembre de 2019 que tenía por objeto un local sito en la C/. San Pedro n.º 5 de Cáceres, condeno a Baisa Out Sociedad Limitada Unipersonal a dejar esa finca libre y expedita, poniéndola a disposición de su titular, y a pagar a la parte actora la cantidad de 4999,27 euros, más las mensualidades que vayan venciendo hasta la entrega de la posesión del inmueble, corriendo cada parte con las costas causadas a su instancia y con la mitad de las comunes.

Contra la presente Sentencia cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Cáceres, que en su caso deberá ser interpuesto ante este mismo Juzgado en el plazo de los tres días siguientes a su notificación.

Así por esta mi Sentencia, de la que se llevará certificación a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- La anterior Sentencia ha sido dada, leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado que la suscribe, hallándose celebrando audiencia pública en el día de la fecha, de lo que doy fe.