

**JUZGADO DE 1.^a INSTANCIA N.º 2 DE BADAJOZ**

EDICTO de 4 de septiembre de 2015 sobre notificación de sentencia dictada en el procedimiento ordinario n.º 1032/2014. (2015ED0217)

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

En el procedimiento de referencia se ha dictado la resolución del tenor literal siguiente:

SENTENCIA N.º 100/2015

En la ciudad de Badajoz, a 4 de septiembre de 2015.

Vistos por el Ilmo. Sr. Don César José Fernández Zapata, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Badajoz, los presentes autos de Juicio Ordinario sobre resolución de contrato, seguido ante este Juzgado bajo el número 1.032/2014, a instancia de Area Patrimonial Familia Ortiz, SL, representada por la Procuradora Doña Guadalupe López Sosa, en sustitución de su compañero Don Pedro Cabeza Albarca, y asistida por el Abogado Don Francisco Javier Lorido Cárdenas, contra García Paradells, SL, y Gestión Extremeña de Punto de Venta, SL, declaradas en situación de rebeldía procesal, y contra Don Pablo Soriano Rodríguez, representado por el Procurador Don Francisco Javier Calatayud Rodríguez y defendido por el Abogado Don José Antono García Ramos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por el Procurador Don Pedro Cabeza Albarca, en nombre y representación de Área Patrimonial Familia Ortiz, SL, mediante escrito que, por turno de reparto, correspondió a este Juzgado presentó demanda de Juicio Ordinario, al que se le asignó el número 1.032 del año 2014, con fecha de entrada de 8 de octubre de 2014 contra los demandados en la que, en síntesis, exponía que la actora, con fecha de 13 de mayo de 2014 había adquirido de la entidad Banco Espíritu Santo, SA, Sucursal en España, el edificio sito en Badajoz, calle Obispo San Juan de Ribera, número 5, que este se había adjudicado en proceso judicial, en cuya escritura se hacía constar el arrendamiento de algunos departamentos por los codemandados, García Paradells, SL, y Gestión Extremeña de Punto de Venta, SL, en concreto, del local de la planta baja en virtud de contrato de arrendamiento de fecha 1 de febrero de 2010, que tenía un plazo de duración de 10 años, prorrogable por un año más y sucesivas prorrogas, fijando una renta de 10.800 euros para el primer año, de 21.600 euros para el segundo, 30.000 euros para el tercero y 35.400 euros para el cuarto año, si bien el arrendador, con conocimiento de que el banco con el que tenía suscrito el crédito hipotecario había instado la ejecución y que iba a perder el edificio, maquinó, en fraude de su acreedor y para favorecer a su socio en otras entidades mercantiles, Sr. Jiménez, administrador de Gestión Extremeña de Punto de Venta, SL, simulando un anexo al contrato de arrendamiento, sin causa justificada, reducir el importe de la renta a la cantidad de 7.200 euros, siendo un anexo nulo de pleno derecho, por ser carente de causa o con causa ilícita, con la única finalidad de perjudicar económicamente a quien en breve se tendría que hacer cargo del local y subrogarse en el contrato por incumplimiento de las obligaciones de pago por parte del arrendador, propietario del inmueble, sin poner en ningún momento en conocimiento de la entidad bancaria la modificación del arrendamiento, motivando que el banco interpusiera querrela que finalizó con el ar-



chivo de las actuaciones por Auto de 29 de enero de 2014. Por otra parte, exponía que en el mes de julio de 2014 había tenido conocimiento de que el local se encontraba ocupado por el Sr. Soriano, quien se hallaba al frente del negocio desde el mes de septiembre de 2013, debido a lo cual se trataba de un subarrendamiento total no consentido o ante un traspaso realizado con infracción de los requisitos exigidos en la LAU, por lo que era procedente la resolución del arrendamiento.

Alegaba los fundamentos de derecho que tuvo por convenientes y terminaba suplicando que se dictara Sentencia por la que se acordara declarar, cesión, traspaso o subarriendo incon-sentido, la resolución del contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de fecha 1 de febrero de 2010 referido al local de planta baja del edificio sito en la calle Obispo San Juan de Ribera, número 5 de Badajoz, condenando a los demandados Gestión Extremeña de Punto de Venta, SL, y Don Pablo Soriano Rodríguez a que desalojen el mismo, bajo apercibimiento de ser lanzados, con expresa imposición de costas procesales a los demandados. Y se decretara la nulidad radical y absoluta del anexo de fecha 28 de diciembre de 2011, suscrito entre las entidades García Paradells, SL, y Gestión Extremeña de Punto de Venta, SL, referido al contrato de arrendamiento para uso distinto al de vivienda de fecha 1 de febrero de 2010, suscrito por los mismos contratantes y referido al local en planta baja sito en el edificio Zaos, ubicado en la calle Obispo San Juan de Ribera, n.º 5 de Badajoz, dejando el mismo sin efecto desde su firma y declarando como único contrato existente respecto de indicado local el suscrito entre los codemandados Gestión Extremeña de Punto de Venta, SL y García Paradells, SL, con fecha 1 de febrero de 2010, con condena a Gestión Extremeña de Punto de Venta, SL, a abonar a la actora la diferencia entre la renta realmente pactada que ascendía para el año 2014 a la cantidad de 2.950 euros mensuales y la que se había venido abonando desde el mes de mayo de 2014 por importe de 600 euros, de manera que debía ser condenada a la cantidad de 2.350 euros por cada uno de los seis meses transcurridos desde mayo de 2014, lo que hacía un total de 14.100 euros, más intereses legales y costas.

SEGUNDO: Admitida a trámite la demanda por Decreto de fecha 6 de noviembre de 2014, previa subsanación del defecto procesal de falta de aportación de la tasa fiscal, apreciado en la Diligencia de Ordenación de 21 de octubre del mismo año, y con examen de los requisitos de capacidad, representación y postulación, así como de jurisdicción y competencia, tanto objetiva como territorial, se dio traslado de la misma a los demandados, emplazándoles para contestar a la demanda dentro del término legal.

TERCERO: El Procurador Don Francisco Javier Calatayud Rodríguez, en nombre y representación de Don Pablo Soriano Rodríguez, presentó escrito de contestación con fecha de entrada de 11 de diciembre de 2014 en el indicaba que el día 19 de agosto de 2013 había firmado un contrato de traspaso sometido a condición suspensiva con la codemandada, Gestión Extremeña de Punto de Venta, SL, sobre el local objeto del procedimiento comprometiéndose a pagar el precio del traspaso, fijado en la cantidad de 25.000 euros, a razón de 1.000 euros mensuales, cuyo finalizaría el 5 de diciembre de 2015, momento en el que se produciría el traspaso efectivo, siendo así que durante la vigencia de la condición suspensiva el Sr. Soriano e encontraba explotando el negocio y tendría que pagar a Gestión Extremeña de Punto de Venta, SL, además de los plazos convenidos para el pago del traspaso, el 10 % de los beneficios que se obtuvieran durante ese período y que se liquidarían anualmente, en compensación por la explotación anticipada del negocio.



Exponía los fundamentos de derecho que estimó convenientes, y suplicaba tener por contestada la demanda y que se dictara Sentencia por la que se desestimaran íntegramente los pedidos de la demanda, con expresa imposición de costas al actor.

CUARTO: La Diligencia de Ordenación de 19 de diciembre de 2014 tuvo por presentada la contestación a la demanda, previa subsanación del defecto procesal de falta de poder a favor del procurador, apreciado por la Diligencia de Ordenación del día 12 del mismo mes y año.

QUINTO: Emplazados por edictos los restantes demandados, la Diligencia de Ordenación de 13 de marzo de 2015 declaró en situación de rebeldía procesal a las demandadas García Paradells, SL, y Gestión Extremeña de Punto de Venta, SL, y convocó a las partes a la celebración de la audiencia previa, para el día 18 de mayo de 2015, a las 12:00 horas, en la Sala de Audiencias de este Juzgado.

SEXTO: La Audiencia Previa tuvo lugar en el día previsto, y tras intentar, sin éxito, la conciliación, se solicitó por ambas partes el recibimiento del pleito a prueba. Por la parte actora se propusieron como medios de prueba la documental aportada con el escrito de demanda, más documental consistente en requerir a la parte demandada la aportación de diversos documentos, interrogatorio de los demandados, testifical de Don Javier Jolo Recio y del representante legal del Banco Espíritu Santo. La representación procesal del demandado compareciente interesó la práctica de la documental, teniendo por reproducida la aportada con la contestación a la demanda, y testifical de Don Joaquín Tardío Cabezas. Siendo admitidas las pruebas propuestas, a excepción del interrogatorio de los demandados rebeldes al ser ignorado su paradero, y la documental requerida a Gestión Extremeña de Punto de Venta, SL, señalando como fecha del juicio el día 6 de julio de 2015, a las 12:30 horas.

SÉPTIMO: El acto de la vista del juicio tuvo lugar en la fecha prevista, practicándose todas las pruebas propuestas y admitidas, salvo la testifical de Don Joaquín Tardío Cabezas, por cuanto que se constató que era el representante legal de una de las demandadas y dado que la parte actora renunció a su interrogatorio, dichas pruebas se practicaron a continuación, formulando las partes sus conclusiones y quedando las actuaciones vistas para resolver. Siendo documentado tanto el juicio como la audiencia previa en soporte informático.

OCTAVO: En la tramitación del presente procedimiento se han respetado todas las formalidades legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Por medio de la demanda formulada en las presentes actuaciones se ejercitan por la parte actora la acción de resolución de contrato de arrendamiento, por subarriendo o cesión inconsentido de dicho contrato, así como, acumuladamente, la de nulidad del anexo al contrato de arrendamiento por el que se modificaba la cuantía de la renta pactada, todo ello respecto del local situado en la planta baja del número 5 de la calle del Obispo San Juan de Ribera.

Por su parte, el demandado compareciente, Don Pablo Soriano Rodríguez, por cuanto que los restantes demandados fueron declarados en situación de rebeldía procesal, reconoció la realidad del contrato existente entre las partes y del traspaso que había realizado la arrendataria Gestión Extremeña de Punto de Venta, SL, en fecha de 19 de agosto de 2013, si bien se opuso a la resolución del contrato por cuanto que dicho subarriendo se encontraba sujeto a una condición suspensiva hasta el pago total del precio del traspaso.



SEGUNDO: En primer término, cabe poner de relieve que, en todo caso, la rebeldía procesal debe entenderse como una situación provisional, ya que permite que el demandado se incorpore posteriormente al proceso, que le puede acarrear ciertas consecuencias negativas, como la pérdida de determinadas oportunidades de defensa de sus intereses y la total falta de información acerca de la marcha y vicisitudes del proceso, pero que solo muy excepcionalmente la Ley la equipara prácticamente al allanamiento del demandado, debiendo entenderse como oposición tácita a las pretensiones de la demanda, sin relevar al actor de proceder a la cumplida prueba de sus alegaciones, en consonancia con la regulación del artículo 496.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

TERCERO: Por otra parte, resulta indiscutida la situación fáctica a la fecha del planteamiento de la demanda, esto es, que la parte actora, Area Patrimonial Familia Ortiz, SL, había adquirido, por escritura pública de fecha de 13 de mayo de 2014, el edificio sito en Badajoz, calle Obispo San Juan de Ribera, número 5, de la entidad Banco Espiritu Santo, SA, Sucursal en España, que, a su vez, se lo había adjudicado en proceso de ejecución hipotecaria de su anterior propietaria, García Paradells, SL, sobre el cual existía un contrato de arrendamiento a favor de Gestión Extremeña de Punto de Venta, SL, suscrito el día 1 de febrero de 2010, modificado con fecha de 28 de diciembre de 2011, en el que se reducía el importe de la renta, contrato que fue cedido a Don Pablo Soriano Rodríguez por subarriendo de fecha 19 de agosto de 2013, en el que se pactaba un precio de traspaso de 25.000 euros, que debía pagarse en mensualidades de 1.000 euros cada una, periodo durante quedaba en suspenso el subarriendo y, como compensación por la cesión de la explotación del negocio hasta el término final, percibía el 10 % de los beneficios.

CUARTO: Con relación a la primera acción ejercitada en la demanda, se basa en la resolución del contrato de arrendamiento por la cesión o subarriendo inconstituido que había efectuado la sociedad arrendataria.

En este sentido, el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que el arrendador podrá resolver de pleno derecho en el contrato por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32, estableciendo este precepto que: "1. Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador. 2. El arrendador tiene derecho a una elevación de renta del diez por ciento de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del veinte en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada. 3. No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior. 4. Tanto la cesión como el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado".



Interpretando esta normativa la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 5 de diciembre de 2013 recuerda que el Tribunal Supremo ha declarado que la introducción de un tercero en el local arrendado, sea persona individual o jurídica, sea sustituyendo totalmente al arrendatario, sea tan solo ocupando parte del local, es suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento, porque la Ley, salvo los casos autorizados, no consiente que el inmueble arrendado por una persona sea ocupado por otra, llámese cesión, traspaso o subarriendo el título en virtud del cual se opera esa ocupación. De todo ello se infiere que es requisito imprescindible para decretar el desahucio, que un tercero ocupe o disfrute realmente el local arrendado. No bastaría, por tanto, una mera colaboración empresarial entre el arrendatario y el tercero, ni tampoco una eventual participación económica de uno en las ganancias del otro, ni siquiera una participación continua pero sin disfrute del local.

QUINTO: Por lo tanto, la demanda debe prosperar en este aspecto, por cuanto consta que en la cláusula decimoquinta del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 1 de febrero de 2010 consta de forma expresa la obligación de notificar expresamente al arrendador las cesiones o subarriendos que pudieran ocurrir, de acuerdo con la normativa antes citada, sin que conste en modo alguno que a la fecha de la celebración del contrato de subarriendo, el día 19 de agosto de 2013, se comunicara fehacientemente al arrendador esta circunstancia, por cuanto que ninguna prueba se ha practicado al efecto, siendo así de, pese a que el local fue adquirido por Banco Espíritu Santo en virtud de Decreto de 15 de enero de 2013, tampoco consta que se notificara a la anterior dueña, García Paradells, SL, en este sentido también la Sección Segunda de nuestra Audiencia Provincial, en Sentencia de 11 de octubre de 2.005, también recuerda la necesidad de que se notifique el subarriendo al arrendador y, en su defecto, considera de aplicación el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Frente a lo anterior no cabe argumentar la existencia de una condición suspensiva del subarriendo por la cual no existiría obligación de subarrendar hasta el pago total del precio del traspaso pactado, y ello es así por cuanto que, llámese como se llame, cesión, traspaso o subarriendo, es lo cierto que la representación del Sr. Soriano Rodríguez admite que desde el contrato de agosto de 2013 entró en la posesión del local y explota el negocio existente en él, pagando el precio pactado con el arrendatario, hecho que determina el nacimiento de la obligación prevista en el artículo 32 LAU, sin que ninguna eficacia tenga respecto del arrendador la cláusula suspensiva por ser ajeno al contrato, toda vez que el artículo 1.257 del Código Civil dispone que "Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la Ley. Si el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquella revocada".

SEXTO: En cuanto a la pretensión de nulidad del anexo al contrato de arrendamiento de 28 de diciembre de 2011, por el que se reducía el pago de la renta pactada en el contrato del año 2010, la parte fundamenta su acción en la ausencia de causa del contrato o causa ilícita, por no estar justificada la reducción de la renta y efectuarse con la intención de perjudicar a los posteriores adquirentes, a sabiendas de que iba a adjudicarse la propiedad el banco que había constituido la hipoteca, ello con base en los artículos 1.275 y 1.276 del Código Civil.

En primer término cabe reseñar, aunque no ha sido discutido por la parte demandada y compareciente, que la sociedad actora tiene legitimación para instar la nulidad del contrato aun-



que no hubiera intervenido en él, al adquirir la propiedad del inmueble con posterioridad, según tiene establecido el Tribunal Supremo en Sentencias de 2 de diciembre de 1992 y 17 de febrero de 2000, al señalar que quien no ha sido parte en el contrato y tiene el poder de disposición sobre el bien tiene legitimación para pedir su nulidad con fundamento en el artículo 1.302 del Código Civil.

El artículo 1.274 del Código Civil dispone que en los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, la mera liberalidad del bienhechor. No hay contrato, en suma, sin la presencia de una causa. El consentimiento contractual se manifiesta por el concurso de oferta y aceptación sobre la cosa y la causa. Sobre este presupuesto contractual, el artículo 1.275 del Código Civil dispone que los contratos sin causa o con causa ilícita, no producen efecto alguno, añadiendo que es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral, mientras que el artículo 1.276 del mismo Texto Legal expone que la expresión de una causa falsa en los contratos dará lugar a la nulidad, si no se probase que estaban fundados en otra verdadera y lícita.

Así, la falsedad de la causa determina la simulación del negocio. Un contrato simulado existe cuando se oculta bajo la apariencia de un contrato normal otro propósito contractual, pudiendo distinguirse entre simulación absoluta, cuando la declaración de una causa falsa no encubre más que la carencia de causa, y simulación relativa, cuando la declaración falsa viene a encubrir otro contrato.

La simulación absoluta se da cuando se crea la apariencia de un contrato pero realmente no se quiere que éste nazca y tenga vida jurídica. Al no tener contenido, el contrato simulado carece en principio de efectos. No puede sanarse ni ser objeto de cumplimiento, ratificación, confirmación, novación o cesión. La simulación relativa, en cambio, se produce cuando se finge el negocio simulado para enmascarar el disimulado que verdaderamente se quiere realizar. Sus efectos jurídicos son distintos de la simulación absoluta por cuanto que la ineficacia de la forma externa simulada no obstaculiza la eventual validez del negocio verdadero encausado, el cual será eficaz en cuanto reúna las condiciones necesarias para su existencia y validez, en este sentido, el propio artículo 1.276, al dejar a salvo de la nulidad de los contratos con expresión de causa falsa aquellos que se fundan en otra verdadera y cierta, pone de manifiesto que el negocio disimulado está dotado de eficacia legal y actividad funcional en el orden jurídico.

En el presente supuesto cabe reseñar que la parte actora no ha realizado prueba alguna que justifique la carencia de causa, dando por sentado que la disminución del precio de la renta se hizo con la única y exclusiva finalidad de perjudicar a la futura adquirente, si bien, de una parte, no existe conexión temporal entre estos hechos, por cuanto que la modificación se suscribe el día 28 de noviembre de 2011 y el inmueble se adjudica al Banco Espíritu Santo por Decreto de fecha 15 de enero de 2013, sin que conste en modo alguno que se previera con certeza que la adjudicación era inevitable, del mismo modo que, además de la autonomía de la voluntad para pactar nuevas cláusulas o modificar las existentes, es un hecho notorio la situación de crisis económica generalizada por la que atraviesa el país desde hace varios años que, en concreta relación con los locales de negocio, ha dado lugar al cierre de múltiples establecimientos y a la renegociación de los precios de los arrendamientos. Por otra parte, ca-



be señalar que no consta el perjuicio sufrido por la entidad que tenía una expectativa de derecho, la entidad bancaria, por cuanto que su derecho se encontraba asegurado con garantía real y, finalmente, se hizo con la propiedad del bien inmueble en la ejecución hipotecaria y la vendió a la actual propietaria, sin que se hayan acreditado los perjuicios sufridos y, en todo caso, los que derivarían en concreto de la modificación del contrato.

En este sentido, tal y como señala la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 5 de junio de 2013 "Ahora bien, es igualmente doctrina constante y reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1985, 14 de febrero de 1986, 12 de noviembre de 1988, 11 de mayo de 1991, 5 de abril de 1993, y 13 de febrero de 1995) que el abuso de derecho que proscribe el artículo 7.2 del Código Civil y el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, ha de resultar claramente patentizado por la concurrencia de las circunstancias que lo configuran, es decir las subjetivas de intención de perjudicar o de falta de un interés serio y legítimo, y las objetivas de exceso o anormalidad en el ejercicio del derecho y producción de un perjuicio injustificado", que no concurren en el presente caso, como antes se ha expuesto.

SÉPTIMO: Por lo tanto y de conformidad con lo declarado en los fundamentos anteriores debe estimarse tan solo en parte la demanda, acordando la resolución del contrato de arrendamiento por cesión o subrogación incumpliendo los requisitos del artículo 32 LAU, y denegar la petición de nulidad del anexo al contrato de arrendamiento, suscrito en fecha de 28 de noviembre de 2011, rechazando las pretensiones sobre este particular.

OCTAVO: Con relación a las costas causadas en el procedimiento no corresponde realizar condena en las mismas respecto de las partes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por no ser de aplicación del criterio del vencimiento objetivo, al haberse estimado en parte la demanda.

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

FALLO:

Que Estimando, en parte, la demanda interpuesta por el Procurador Don Pedro Cabeza Albarca, en nombre y representación de Área Patrimonial Familia Ortiz, SL, contra García Paradells, SL, y Gestión Extremeña de Punto de Venta, SL, en situación de rebeldía procesal, y contra Don Pablo Soriano Rodríguez, representado por el Procurador Don Francisco Javier Calatayud Rodríguez, debo Declarar y Declaro la resolución del contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de fecha 1 de febrero de 2010 sobre local de planta baja del edificio sito en la calle Obispo San Juan de Ribera, número 5 de Badajoz, condenando a los demandados Gestión Extremeña de Punto de Venta, SL, y Don Pablo Soriano Rodríguez a que desalojen el mismo, bajo apercibimiento de ser lanzados del mismo. Todo ello sin hacer condena en costas respecto de ninguna de las partes.

Notifíquese esta Sentencia a las partes personadas.

La presente resolución no es firme, contra la misma se podrá interponer recurso de apelación para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Badajoz, en este Juzgado, en el plazo máximo de veinte días desde la notificación de la Sentencia y previa acreditación de la constitución del depósito de 50 euros en la cuenta de consignaciones de este Juzgado y del abono, si proce-



diera, de la correspondiente tasa judicial, con el apercibimiento de que, si no se observaren dichos requisitos, no se admitirá a trámite el recurso.

Líbrese testimonio de esta Sentencia a los autos de su razón e incorpórese el original al Libro de Sentencias.

Por esta Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo. E/ El Magistrado-Juez.

Y como consecuencia del ignorado paradero de García Paradells SL y Gestión Extremeña de Punto de Venta SL, se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación.

En Badajoz, a cuatro de septiembre de dos mil quince.

El/La Secretario/a Judicial

