



Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es

Delegación Especial de CATALUÑA

DEPENDENCIA REGIONAL DE RECAUDACIÓN
R43782.58
RB NOVA, 93
43001 TARRAGONA (TARRAGONA)
Tel. 915536801

Nº de Remesa: 00012000018



9028010852 Nº Certificado: 2199748911561

HERRERA LÓPEZ MARIA TERESA
CALLE ROSA SENSAT 24
43850 CAMBRILS
TARRAGONA

DOCUMENTO DE REITERACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES REFERIDAS EN DILIGENCIA DE EMBARGO DE CRÉDITOS

IDENTIFICACIÓN DE LA DILIGENCIA DE EMBARGO DE CRÉDITOS

Nº de la diligencia: 432123310235M
Fecha de la diligencia: 07-05-2021

IDENTIFICACIÓN DEL PAGADOR O ENTIDAD PAGADORA

Nombre o Razón Social: HERRERA LÓPEZ MARIA TERESA
N.I.F.: 39892212T

IDENTIFICACIÓN DEL OBLIGADO AL PAGO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: CURTO-MASAGUE,C.B.
NIF: E43634369
DOMICILIO: CALLE PAIS BASC 10
43850 CAMBRILS TARRAGONA

DOCUMENTO DE REITERACIÓN

El día 17 de junio de 2021 le fue presentada diligencia nº 432123310235M en la que se declaraban embargados los créditos a favor del obligado al pago arriba indicado, respecto del cual se sigue expediente administrativo de apremio.

El íntegro cumplimiento de las obligaciones impuestas en la mencionada diligencia exige, tanto el ingreso de las cuantías trabadas, como la remisión de los datos contenidos en el Anexo que acompañaba a la diligencia.

Finalizado el plazo concedido a tales efectos, no consta la recepción en la Agencia Tributaria del citado Anexo. En consecuencia, se emite un segundo requerimiento, reiteración del anterior, incluido en la diligencia de embargo identificada, en el que se solicita de nuevo la remisión de los datos contenidos en el Anexo que acompañaba a la misma.

La falta de presentación del Anexo constituye un incumplimiento de la obligación impuesta con la presentación de la diligencia de embargo que podrá ser considerado infracción tributaria grave por resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las actuaciones de la Administración tributaria de conformidad con lo establecido en el artículo 203 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, sin perjuicio de la posible responsabilidad solidaria por el perjuicio causado con el incumplimiento de la orden de embargo.

A tales efectos, en el plazo máximo de 10 días hábiles (no se computarán sábados, domingos ni festivos) a contar desde el siguiente a la fecha de recepción del presente requerimiento, deberá cumplimentar el Anexo adjunto a la diligencia de embargo señalada y remitirlo al órgano de Recaudación indicado. Este envío se podrá realizar también por internet, accediendo a la dirección

App AEAT



Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación ZZF0XL55CA24VH99 en www.agenciatributaria.gob.es

www.agenciatributaria.es y seleccionar: Sede Electrónica, opción Contestación a la diligencia de embargo (Créditos Comerciales y Arrendaticios).

La presentación por medios electrónicos es la única posible si, de acuerdo con la normativa vigente, usted se encuentra obligado a relacionarse con las Administraciones Públicas a través de dichos medios.

INFORMACION ADICIONAL

La diligencia de embargo a la que se refiere este documento informativo constituye un acto no recurrible para el destinatario de la misma, por no afectar a sus derechos e intereses. En consecuencia, el presente documento, en la medida en la que se limita a informar sobre el posible incumplimiento de una obligación asociada a la diligencia de embargo, reproduciendo parte de su contenido, no resulta susceptible de recurso alguno.

Si considera necesario acudir a nuestras oficinas deberá concertar CITA PREVIA para atención al contribuyente en el Centro de Atención Telefónica 91 290 13 40 o a través de internet, en la sede electrónica www.agenciatributaria.gob.es. En ambos casos le serán solicitados su NIF y el Código Seguro Verificación que aparece al pie de la primera página de este documento.

NORMAS APLICABLES

Ley General Tributaria (Ley 58/2003 de 17 de diciembre, B.O.E. de 18 de Diciembre)

Responsables solidarios: Artículo 42.2

Facultades de la recaudación tributaria: Artículo 162

Práctica del embargo de bienes y derechos: Artículo 169

Infracciones tributarias: Artículo 203.1.b) y 203.4

Reglamento General de Recaudación (RD 939/2005 de 29 de julio)

Embargo de otros créditos, efectos y derechos realizables en el acto o a corto plazo: Artículo 81

Embargo de créditos, efectos valores y derechos realizables a largo plazo: Artículo 93

Reglamento general del régimen sancionador tributario. (Real Decreto 2063/2004, de 15 de octubre)

Resolución de 4 de julio de 2019, de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria por la que se aprueban nuevas aplicaciones informáticas para las actuaciones administrativas automatizadas.

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 19 de julio de 2021. Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 2ZFDXL55CA24VH99 en www.agenciatributaria.gob.es

HERRERA LÓPEZ MARIA TERESA
CALLE ROSA SENSAT 24
43850 CAMBRILS
TARRAGONA

Nº de Remesa: 00012500011



Nº Comunicación: 2116477903797

Agencia Tributaria		DOCUMENTO DE PAGO Periodo ejecutivo de pago		Modelo 008
Órgano liquidador DEPENDENCIA REGIONAL DE RECAUDACIÓN		N.I.F. pagador 39892212T	Número de Justificante 432125056636Q	
Titular de la deuda				
N.I.F. E43634369	Apellidos y Nombre o Razón Social CURTO-MASAGUE,C.B.			
Concepto INGRESO DE EMBARGO DE CRÉDITOS COMERCIALES Y ARRENDATICIOS Nº DILIGENCIA 432123310235M			Fecha de emisión 07-09-2021	
Importes: Costas: 0,00 Deuda: 1.611,24 Intereses de demora: 0,00 Importe total: 1.611,24				
Importe a ingresar:		905120080000000000000000432125056636Q39892212T		

LUGAR DE PAGO

El pago podrá hacerse en las entidades colaboradoras (Bancos, Cajas de Ahorros y Cooperativas de Crédito) en las que no es preciso tener cuenta abierta. También puede realizar el pago mediante adeudo en su cuenta corriente, a través de Internet en la dirección www.agenciatributaria.es, en la opción: Sede Electrónica. Trámites Destacados. Pagar, aplazar y consultar deudas. Para realizar el pago a través de Internet es necesario disponer de un sistema de firma electrónica de los admitidos por la Agencia Tributaria.

ABONO a Tesoro Público, cuenta restringida de colaboración en la recaudación de la A.E.A.T. de Liquidaciones practicadas por la Administración y otros ingresos no tributarios, la cantidad que se indica en esta Carta de Pago, entregada por el deudor citado, para el pago de la liquidación que consta.

Justificante del ingreso (Validación mecánica o sello, fecha y firma)

App AEAT



**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA****Núm. CINCO DE REUS****Procedimiento Verbal de desahucio por expiración del plazo legal 866/2020****DEMANDANTE: CURTO MASAGUE CB**

Procurador: Jaume Pujol Alcaine

Letrado: Esther Vizcaino

DEMANDADOS: MARIA TERESA HERRERA LÓPEZ

Procurador: Meritxell Castellnou Suazo

Letrado: Raul Domingo

S E N T E N C I A 213/2021

En Reus, a cuatro de octubre de 2021.

Vistos por mí, Raquel Novo Mazuelos, Juez Stta del Juzgado de Primera Instancia núm 5 de Reus, los presentes autos de juicio verbal de **desahucio por expiración del plazo contractual y reclamación de cantidad** seguidos ante este juzgado bajo número **866/2020** a instancia del procurador Sr Pujol Alcaine en nombre y representación de **CURTO MASAGUE CB**, con la asistencia letrada de Esther Vizcaino, frente a **MARIA TERESA HERRERA LÓPEZ**, representada por el Procurador Sra Castellnou Suazo y asistida del Letrado Raul Domingo.





ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha de 21/08/2020 tuvo entrada en este juzgado escrito del procurador Sr Pujol Alcanine en nombre y representación de CURTO MASAGUE CB por el que aquel formulaba demanda de desahucio por expiración del plazo contractual y reclamación de la cantidad de 6.631,95 euros (correspondientes a las rentas de los meses de mayo a julio y desde el 01/08/2020 hasta la fecha de interposición de la demanda la indemnización derivada de aplicar la cláusula 7 del contrato y las cuotas impagadas de tributos en concepto de IBI y tasa de basuras) más la suma de las rentas o indemnización que se vayan devengando desde la interposición de la demanda hasta la efectiva entrega de la posesión del inmueble, a razón de 150,00 euros diarios y el interés legal del art. 1108 del CC desde la fecha de los respectivos impagos hasta la fecha de la sentencia e imposición de costas a la parte demandada. La parte actora basaba su demanda en los siguientes hechos: 1) La actora es propietaria del local de negocio sito en Cambrils en la C/ Balears, núm 10, esquina c/País Basc, bajos, 2) La actora y la demandada formalizaron en fecha de 01/05/2019 contrato de arrendamiento de local de negocio por plazo de un año que podría prorrogarse tácitamente si ambas partes estaban conformes fijando una renta mensual por importe de 800,00 euros, 3) El contrato expiró el pasado 01/05/2020 al no haberse llegado a acuerdo entre las partes sobre la posibilidad de prórroga del mismo y, no obstante ello, la parte demandada ha continuado en la posesión del local arrendado sin verificar abono alguno en concepto de renta desde mayo de 2020, 4) La demandada también ha incumplido su obligación de pago del Ibi y de la tasa de basuras y 5) el contrato estipulaba en la cláusula 2.4 una indemnización de 150,00 euros por día a entrega por parte del arrendatario al arrendador desde la finalización del contrato sin hacer efectiva entrega de las llaves del local.

SEGUNDO.- Tras la admisión de la demanda se procedió a dar traslado de la misma a la parte demandada haciéndoles los requerimientos legales y habiendo verificado la demandada oposición a la demanda de la actora en los siguientes términos: 1) El contrato no expiró por haber entrado en tácita reconducción, 2)





No se ha procedido a la devolución de la fianza, 3) Nulidad de pleno derecho de la cláusula 2.4 del contrato y, subsidiariamente, su moderación, 3) Es procedente conceder a la demandada la indemnización por extinción del arrendamiento de un local de negocio prevista en el art 34 de la LAU 29/94 y 4) La arrendataria ha procedido en fecha de 01/02/2021 a la entrega del local a la parte arrendadora.

La parte demandada sí solicitó la celebración de vista acordándose mediante diligencia de ordenación la celebración de la vista para el día 21/09/2021.

TERCERO.- En el acto de la vista, las partes comparecientes se ratificaron en sus respectivos escritos de demanda y de oposición a la demanda e interesaron el recibimiento del pleito a prueba que ciñeron, ambas partes procesales, a la documental obrante en actuaciones más la documental aportada en el acto por la parte demandada y la testifical interesada por la parte demandada de Francisco Curto Fabra que fue debidamente admitida y seguidamente practicada con el resultado que es de ver en actuaciones. Verificado lo anterior, quedaron los autos pendientes de dictar sentencia.

CUARTO.- En el presente procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El marco de la presente resolución es ab initio el establecido por la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), así como el artículo 217 y los artículos 437 y siguientes de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC).

SEGUNDO.- Como bien es sabido, el artículo 217 de la LEC, establece: "2 Corresponde al actor y al demandado reconviniendo la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconvención.





3. Incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que conforme a las normas que le sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior”.

El apartado 1 de dicho precepto, por su parte, establece que “cuando al tiempo de dictar sentencia o resolución semejante, el tribunal considerase dudosos unos hechos relevantes para la decisión, desestimaré las pretensiones del actor o del reconviniente, o las del demandado o reconvenido, según corresponda a unos u otros la carga de probar los hechos que permanezcan inciertos y fundamenten las pretensiones”. Por otro lado el apartado 7 del mismo precepto establece que “Para la aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo el tribunal deberá tener presente la disponibilidad y facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes del litigio”.

Al hilo de lo expuesto, la parte actora debe acreditar los hechos que funden su pretensión, que teniendo en cuenta las alegaciones hechas en el escrito de demanda, implica acreditar la existencia de la relación contractual entre las partes, la concurrencia de expiración del plazo contractual establecido y obligación del pago de las cantidades reclamadas que la actora cifró en el acto de la vista en el importe total de 29.481,95 euros. Y, por su parte, la parte demandada debe acreditar los hechos invocados en su escrito de contestación y relativos, en esencia, a que efectivamente el contrato no había finalizado por concurrir la tácita reconducción del mismo y a que la parte demandada no debe cantidad alguna en concepto de pena contractual y, por el contrario, le es debida indemnización en los términos previstos en el art. 34 de la LAU.

En primer lugar, la parte actora ha de acreditar la relación que vinculaba a las partes y que fundamenta su reclamación. A tales fines aporta como documento núm dos el contrato de arrendamiento de local de negocio suscrito entre las partes en fecha de 01/05/2019 estableciéndose un importe de la renta mensual de 800,00 euros. La parte demandada no ha impugnado el contrato aportado por la actora.





Para valorar los documentos aportados se ha de tener en cuenta lo dispuesto en el art. 326 de la Lec, conforme al cual los documentos privados hacen prueba plena en el procedimiento en los términos del artículo 319 cuando su autenticidad no ha sido impugnada por la parte a quien perjudican. Dado que el reseñado documento núm dos aportado junto al escrito de demanda no ha sido impugnado, el mismo prueba el hecho, la fecha y las personas que intervienen en los actos que documenta. Además, debe tenerse en cuenta que el documento es coherente con las alegaciones verificadas, que es el tipo de documentos que normalmente acreditan este tipo de relaciones y que la parte demandada reconoce la relación arrendaticia entre las partes derivada de este contrato.

Por tanto, considero que el documento núm dos tiene plena eficacia probatoria y que es un documento que acredita que entre las partes había una relación contractual de arrendamiento del local sito en Cambrils, C/ Balears, núm10 esquina C/ País Basc, bajos y que existía una obligación por parte de la demandada de pagar en concepto de alquiler la renta mensual inicial de 800,00 euros, que, así mismo, la duración del contrato era por un año entendiéndose tácitamente prorrogado por sucesivos períodos de un año de duración, al vencimiento del plazo inicialmente pactado, contando con la conformidad de las dos partes..

TERCERO.- Procede seguidamente analizar seguidamente si tal y como invoca la actora, el contrato expiró el pasado 01/05/2020 o, por el contrario, tal y como defiende la parte demandada existía una tácita reconducción del mismo.

Al respecto, dispone el art 1565 del CC: "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento". Y, por su parte dispone el art 1566 del CC: "Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento"

Como sabemos la tácita reconducción, supone, como tiene reiterado la

Codi Segur de Verificació: SWWVZU7H646PFES7CJGU8USXM4SPFQ5

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Signat per Novo Mazuelos, Raquel;

Data i hora 04/10/2021 14:49





consolidada doctrina jurisprudencial de la Sala Primera del Tribunal Supremo, un nuevo contrato de arrendamiento -no una prórroga del anterior- pactado de modo presunto sobre la misma cosa y por la misma renta, pero cuyo plazo de duración será, conforme a lo establecido por el propio artículo 1566 del Código Civil en relación con el artículo 1581 del mismo Cuerpo Legal, por años, por meses o por días, según se hubiere fijado un alquiler anual, mensual o diario.

Pues bien, al hilo de lo expuesto hasta aquí y examinada de forma somera la documental aportada a actuaciones por sendas partes y teniendo presente lo manifestado al respecto en el plenario por el testigo Sr. Curto, no puede por más que afirmarse que el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes finalizó el pasado 01/05/2020 en aplicación de lo dispuesto en la cláusula 2.1 y 2.2 del contrato suscrito entre las partes por cuanto, si bien es cierto que indudablemente esa tácita reconducción si tuvo lugar desde el primer contrato firmado entre las partes en el año 2013 y durante los sucesivos contratos que suscribieron entre ellas hasta el año 2019, también lo es que, al finalizar este último contrato, las partes no firmaron un nuevo contrato al no ponerse de acuerdo en las condiciones del mismo y que mediaron los oportunos requerimientos a fin de dar por extinguido el contrato por parte de la actora de los cuales tuvo puntual y oportuno conocimiento la parte demandada (documentos 3, 4, 5 y 6). A mayor abundamiento en la argumentación expuesta, debe reseñarse que las partes firmaron de común acuerdo un nuevo contrato cada año desde el 2013 al 2019 pero no así en el 2020 de tal modo que deviene palmario que la parte demandada no podía inferir la existencia de la reconducción argumentada cuando era plenamente conocedora de las discusiones habidas entre las partes a los fines de firmar un nuevo contrato que, finalmente, no llegó a formalizarse.

Así las cosas, cabe concluir que el contrato objeto del arrendamiento del local del cual es propietaria la parte actora concluyó por expiración del plazo legal el pasado 01/05/2020.

CUARTO.- La resolución del contrato comporta estimar la pretensión de

Codi Segur de Verificació: SWWZU7H648PFES7CJGU6USXM4SPF05

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <https://ejusticia.gencat.cat/API/consultaCSV.html>

Signat per Novo Mazuelos, Raquel;

Data i hora 04/10/2021 14:49





desahucio y por tanto condenar a la demandada a que desaloje la vivienda, dejándola, libre, vacua y expedita y a disposición de la parte actora. Al respecto, consta la efectiva entrega de las llaves del local por parte de la demandada a la actora en fecha de 01/02/2021 y, por ende, ningún pronunciamiento deberá verificarse en ese sentido.

QUINTO.- En otro orden de cuestiones, la parte actora reclama el importe total de 29.481,95 euros en concepto de rentas impagadas durante los meses de mayo a julio de 2020 (2448,00 euros), de indemnizaciones debidas desde el 01/08/2020 hasta el 31/01/2021 (27.600,00 euros) y de tributos impagados correspondientes a los meses de mayo de 2019 a 30 de abril de 2020 (891,51 euros en concepto de IBI y 142,44 euros en concepto de tasa de basuras) al descontar de la cantidad inicialmente reclamada de 31.081,95 euros, el importe correspondiente a dos meses de fianza (1600,00 euros).

La parte demandada se opone al pago reclamado en concepto de rentas e indemnizaciones argumentando que la cláusula 2.4 del contrato suscrito entre las partes debe ser declarada nula por abusiva y, subsidiariamente, debe moderarse su importe al amparo del art. 1154 del CC. Nada ha opuesto al pago adeudado correspondiente a los meses de mayo a julio de 2020 ni al adeudo de los tributos reclamados.

Con respecto al pago pendiente correspondiente a los alquileres de los meses de mayo a julio, la reclamación de la deuda en tal concepto debe ser estimada toda vez constar la misma acreditada por cuanto la parte arrendadora no verificó la efectiva entrega de llaves hasta el 01/02/2021.

A su vez, en razón al adeudo en concepto del pago del impuesto del IBI y de la tasa de basuras, la reclamación de la deuda en tales concepto también debe ser estimada a la vista de la documental aportada por la parte actora relativa a los recibidos abonados por la actora (documentos 10,11,12,13 y 14) que no ha sido impugnada por la parte demandada y de lo dispuesto en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento.

Codi Segur de Verificació: SWWVZUTH646PFES7CJGU6USXM4SPFQ5

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <https://eicaj.justicia.gencat.cat/API/consultaCSV.html>

Signal per Novo Mazuelos, Raquel;

Data i hora 04/10/2021 14:49





Procede, seguidamente, analizar la partida reclamada en concepto de indemnización. Al respecto, la cláusula objeto de debate indica de forma expresa. "Una vez finalizado el presente contrato de arrendamiento, y sin solución de continuidad, el arrendatario deberá dejar libre, vacuo y expedito el local objeto del presente contrato, en caso de demorarse la entrega de las llaves del arrendatario al arrendador se pacta una indemnización de 150,00 euros , por cada día de retraso en la entrega del local".

La cláusula reseñada es lo que la doctrina define como cláusula penal. La cláusula penal se trata de una previsión contractual que se utiliza a la hora de contratar. Se encuentra regulada en el CC art.1.152 s., y puede definirse como aquella estipulación añadida al contrato por la que se establece una obligación accesoria, generalmente pecuniaria, destinada a garantizar el cumplimiento de las obligaciones sustituyendo la indemnización de daños y abono de intereses en los supuestos de incumplimiento (aunque en ocasiones no los sustituye dependiendo del tenor de la redacción del contrato).

Tiene una **doble vertiente**, por un lado es una medida coercitiva, pues supone un estímulo para el cumplimiento de las obligaciones, y de otro, hace de medida liquidatoria, ya que sustituye a la indemnización cuando se ha pactado expresamente en el contrato, sin necesidad de probar el incumplimiento.

Su aplicación se ampara en el principio de libertad de pactos establecido en el art 1255 del CC y como recuerdan las sentencias 530/2016, de 13 de septiembre, 44/2017, de 25 de enero y 126/2017, de 24 de febrero del TS **salvo en condiciones generales de la contratación entre empresarios y consumidores** (art. 85.6 de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios), **nuestro Derecho permite las cláusulas penales con función coercitiva, sancionadora o punitiva: no sólo de liquidación anticipada de los daños y perjuicios que puedan causar los incumplimientos contractuales por ellas contemplados. Se permiten incluso en el art. 1152.I CC («si otra cosa no se hubiere pactado») las penas que no sustituyen, sino que se acumulan a la indemnización de daños y perjuicios (por todas, sentencia 197/2016, de 30 de marzo). La posibilidad de estipular cláusulas**





penales con función punitiva está sujeta a los límites generales de la autonomía privada que establece el art. 1255 CC, puesto que no hay un control específico de abusividad para los contratos entre empresarios.

En el presente caso, la cláusula suscrita libremente entre las partes, ambos empresarios, no adolece, por lo expuesto, de nulidad alguna debiendo entenderse que su aplicación, al amparo del principio de libertad de pactos, no es contraria en el presente caso ni a la legalidad ni a la moral ni al orden público.

No obstante ello, el juez dispone de la facultad moderadora de este tipo de cláusulas, siempre y cuando la obligación principal hubiera sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor. En sentido contrario no es aplicable la moderación de la cláusula cuando se da un **incumplimiento total**, o cuando se trata de un retraso en el supuesto de cláusula penal moratoria al hilo de la doctrina del TS que ha establecido de forma constante que **cuando la cláusula penal está establecida para un determinado incumplimiento no procede aplicar la moderación del art 1154 del CC** en el entendimiento de que **este precepto solo admite la rebaja cuando se haya pactado la cláusula penal para el incumplimiento total y el deudor haya cumplido parcialmente** (sentencia 536/2017, de 2 de octubre, con cita de otras anteriores, como las sentencias 384/2009, de 1 de junio, y 708/2014, de 4 de diciembre, entre otras).

En el caso que nos ocupa, deviene notorio que la parte arrendataria, quien no sólo dejó de abonar la renta desde el mes de mayo de 2020 así como el pago de los tributos a que venía obligado en virtud de la cláusula séptima del contrato, sino que permaneció sin entregar las llaves del local desde la finalización del contrato hasta fecha de 01/02/2021 incurrió en un incumplimiento total de la obligación pactada.

Sin embargo, en el presente caso, creemos adecuado aplicar el razonamiento contenido en la sentencia del TS 300/2014, de 29 de mayo, que entendió que en el caso objeto de recurso si procedía la moderación de la cláusula penal. Ello en atención a que la cláusula penal pactada, que imponía al arrendatario el pago en concepto de indemnización de una cantidad equivalente a toda la renta





correspondiente al plazo de contrato pendiente de cumplir, tenía una función liquidadora de daños y perjuicios (art. 1152 CC), por lo que no cabía aplicarla automática y enteramente cuando consta que era superior a los que se habían producido realmente de tal modo que el principio pacta sunt servanda no puede aplicarse por razón de la injusticia y de la desproporción del resultado.

Es claro que en el presente caso, la cláusula penal establecida tenía, amén de una función coercitiva del cumplimiento del contrato, una función liquidadora de daños y perjuicios a los fines de compensar al arrendador de las pérdidas derivadas al dejar de percibir ingreso alguno en concepto de alquiler del negocio y sin embargo el importe de 150,00 euros diarios (4.500,00 euros mensuales) deviene desproporcionado si tenemos presentes que el arrendador percibía unos ingresos mensuales por el local de 800,00 euros mensuales y que pretendía obtener por el alquiler del mismo con el nuevo contrato 1350,00 euros mensuales (documento núm cinco del escrito de demanda), es decir, que a tenor de las expectativas de ganancias que el actor tenía, y toda vez no quedar debidamente acreditado que el mismo efectivamente hubiera iniciado un negocio de explotación por cuenta propia en el local arrendado, tal y como expuso en su declaración, cabe moderar el importe de la cláusula en 50,00 euros diarios al tener presente que la cuota diaria y proporcional de las cantidades que objetivamente hubiera dejado de percibir si efectivamente hubiera alquilado el local por el importe de alquiler al que aspiraba de 1350,00 euros mensuales en fecha de 10 de junio de 2020 hubiese sido de 45,00 euros.

Dicho lo anterior, el importe reclamado en concepto de indemnización correspondiente al período temporal comprensivo entre el 1/08/2020 al 31/01/2021 arroja, a tenor de lo expuesto hasta aquí, un importe total de 9.200 euros. De tal modo que el importe total estimado como reclamado, una vez descontados los 1600,00 euros entregados por la parte demandada en concepto de fianza, será de 11.081,95 euros.

QUINTO.- El artículo 1089 CC establece que las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y casi contratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que





intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Teniendo en cuenta la naturaleza contractual de la relación, el artículo 1278 CC establece que los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez. El artículo 1091 CC, por su parte, establece que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos.

Así pues, ha quedado acreditado la existencia de la relación contractual entre las partes en virtud de la cual y en aplicación de los preceptos legales, artículos 1089, 1091, 1100, 1101, 1108 y 1278 CC, y a tenor de la prueba practicada la parte demandada debe satisfacer a la actora el importe de 11.081,95 euros.

SEXTO.- La parte demandada en su escrito de contestación, interesa la aplicación de la indemnización por extinción del arrendamiento de local de negocio establecida en el art. 34 de la LAU 29/94 en los siguientes términos: "La extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, dará al arrendatario derecho a una indemnización a cargo del arrendador, siempre que el arrendatario haya manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado. Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden las partes; en defecto de pacto, la que, al efecto, determine el árbitro designado por las partes."

La pretensión indemnizatoria no puede ser compadecida por cuanto a la vista de la documental aportada por las partes cabe concluir que no concurren los requisitos establecidos en la legislación vigente por cuanto ni la duración del contrato era al menos de cinco años toda vez que los sucesivos contratos suscritos entre las partes tenían una duración anual ni la parte arrendataria ha manifestado con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta

Codi Segur de Verificació: SWWWZU7H646PFES7CJGU8USXM4SPFQ5

Signat per Novo Mazuelos, Raquel;

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <https://ejcat.justicia.gencat.cat/JAP/consultaCSV.html>

Data i hora 04/10/2021 14:49





de mercado y sí, efectivamente, así lo hizo al menos en este procedimiento no lo ha acreditado en modo alguno y, por ende, procede desestimar la petición indemnizatoria interesada por la parte demandada en su escrito de contestación a la demanda.

En otro orden de cuestiones, la parte demandada aportó en el acto de juicio, documento relativo a copia del requerimiento del cumplimiento a la parte demandada de los datos tributarios interesados en razón a la reclamación a la actora por la Agencia Tributaria del pago de 1.611,24 euros. No obstante ello, ningún pronunciamiento debe verificarse en el seno del presente procedimiento respecto a ello por cuanto de la documental aportada no se infiere que la parte arrendataria y demandada haya abonado importe alguno a la AEAT en la cuantía de 1.611,24 euros en concepto de deuda reclamada a la parte actora y, por ende, carece de transcendencia alguna la documental aportada en el caso que nos ocupa.

SÉPTIMO.- La parte actora solicita que se condene a la demandada a pagar los intereses de demora del artículo 1100 y 1108 CC.

Según el artículo 1100 CC incurren en mora los obligados a entregar o a hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación. El artículo 1101 CC establece que quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas. Según el artículo 1108 CC, no existiendo pacto en contrario. El interés moratorio será el interés legal.

Dado que la parte demanda incurrió en mora en el cumplimiento de sus obligaciones y la he condenado a pagar la cantidad parcialmente reclamada, ésta producirá el interés de demora del artículo 1100, 1001 i 1108 CC desde la presentación de la demanda (21 de agosto de 2020) a determinar en ejecución de sentencia y serán los del art. 576 de la LEC, es decir, los procesales, desde la





fecha del dictado de la presente sentencia.

OCTAVO.- De conformidad con el artículo 394. de la LEC, al estimarse parcialmente la demanda, no procede imponer las costas a ninguna de las partes

NOVENO.- Contra esta sentencia pueden las partes formular recurso de apelación a preparar ante este Juzgado dentro del término de veinte días contados desde el siguiente a su notificación y a resolver por la Audiencia Provincial (artículos 448 y siguientes de la Ley nº 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil).

En virtud de lo expuesto y en aplicación de los preceptos legales indicados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

SE ESTIMA parcialmente la demanda interpuesta por el procurador Sr Pujol Alcaine, en nombre y representación de **CURTO MASAGUE CB** frente a **MARIA TERESA HERRERA LÓPEZ** y en consecuencia:

- a) Declaro resuelto el contrato de arrendamiento por expiración del plazo contractual suscrito entre las partes el 01/05/2019 en relación al local de negocios sito en el municipio de Cambrils en la C/ Balears, núm 10 del cual es propietario la actora con efectos desde el 01/05/2020.
- b) Se condena a la demandada al pago de la cantidad de 11.081,95 euros en concepto de rentas vencidas, tributos e indemnización, cantidad que devengará el interés moratorio dispuesto en el art. 1108 CC desde la fecha de presentación de la demanda (21/08/2020), más los intereses legales del art. 576 LEC desde la sentencia.
- c) No condeno a ninguna de las partes a pagar las costas.





NOTIFÍQUESE la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme y puede ser recurrida en apelación con preparación del recurso en el plazo de veinte días desde el siguiente al de notificación de la presente, de acuerdo con lo previsto por los artículos 455 y ss de la LEC, y previa satisfacción de la cantidad de 50 euros mediante consignación en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del juzgado, de acuerdo con lo dispuesto por la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Así la pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada que fue la anterior sentencia por la Sr. Juez que la suscribe en audiencia pública de su misma fecha.

Codi Segur de Verificació: SWWMZU7H646PFES7CJGU6USXM4SPFQ5

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <https://ejcat.justicia.gencat.cat/AP/consultaCSV.html>

Signal per Novo Mazuelos, Raquel;

Data i hora 04/10/2021 14:49

