

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN N° 06 DE VALDEMORO

C/ Trabajadoras del Cotton, 18 - 28342

Tfno: 918351913,918351914

Fax: 918018019

valdemoro6@madrid.org

42020310

NIG: 28.161.00.2-2020/0006699

Procedimiento: Procedimiento Ordinario

Materia: Cumplimiento

Demandante: D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

Demandado:

PROCURADOR D./Dña.

D./Dña.

SENTENCIA N° 140/2023

En Valdemoro, a 27 de noviembre de 2023

Vistos por mí, Dña. MARÍA PEINADO MONTOIRO, Jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 6 de Valdemoro, los autos de Juicio Ordinario n° 748/2022, promovidos por Dña. _____ representada por la

Procuradora de los Tribunales, Dña.

bajo la dirección letrada de Dña.

_____, contra D.

_____, representado por la Procuradora de los

Tribunales Dña.

bajo la dirección letrada de D. PABLO

VILLAR GÓMEZ, y contra la mercantil

_____, en el ejercicio de la ACCIÓN DECLARATIVA DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL Y RECLAMACIÓN DE CANTIDAD, procedo a dictar la siguiente sentencia que contiene los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 13 de noviembre de 2023, por la representación procesal de Dña. _____ se presentó demanda de juicio ordinario en EJERCICIO DE ACCIÓN DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL Y RECLAMACIÓN DE CANTIDAD contra _____ y la mercantil _____, en la que previa enumeración de los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por convenientes, terminó suplicando, en síntesis, que:

A) DE FORMA PRINCIPAL:

1) Se declare resuelto el contrato de Arrendamiento de Obra suscrito entre las partes en fecha 27 de diciembre de 2018, por incumplimiento de la parte demandada, al amparo de lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

2) Se condene de forma solidaria a la parte demandada, al pago de 45.526,16 euros (que se desglosan en 12.800 euros por devolución de lo abonado por la parte actora, 26.096,74 euros en concepto de daños y perjuicios y 6.629,42 euros en concepto de lucro cesante).

3) Se condene a la parte demandada al pago de los intereses y de las costas del presente procedimiento de forma solidaria.

B) DE FORMA SUBSIDIARIA y para el caso de que no se acoja la petición principal:

1) Se declare resuelto el Contrato de Arrendamiento de Obra suscrito entre las partes el 27 de diciembre de 2018, al amparo de la facultad de desistimiento de la parte actora en virtud de lo dispuesto en el artículo 1594 del Código Civil.

2) Se condene a la parte demandada al pago de 12.800 euros, en concepto de devolución de lo abonado por la parte actora, sin perjuicio de abonar a la parte demandada el trabajo efectivamente realizado siempre que sea acreditado.

3) Se condene a la parte demandada al pago de los intereses y de las costas, de forma solidaria.

SEGUNDO.- Verificada que fue, la concurrencia de todos los presupuestos procesales de capacidad, legitimación y postulación del demandante y, previo examen de la jurisdicción y competencia de este órgano jurisdiccional, se admitió a trámite la



demanda mediante decreto de fecha 29 de enero de 2021 y se dio traslado de la misma a la parte demandada, emplazándola para que formulara contestación en el plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES, computados desde el siguiente al emplazamiento, con las advertencias legales.

Mediante escrito de fecha 8 de junio de 2022, la representación procesal de D. _____ presentó escrito de contestación en términos de oposición.

La mercantil codemandada fue declarada en situación procesal de rebeldía.

TERCERO.- Mediante diligencia de ordenación de fecha 3 de noviembre de 2022 se convocó a las partes a la celebración de la Audiencia Previa, que tuvo lugar en la sala de vistas de este Juzgado, en fecha 30 de noviembre de 2022.

Al acto comparecieron en legal forma, la parte actora y una de las partes demandadas, D. _____; la mercantil codemandada no hizo acto de presencia. La parte actora se ratificó en su escrito de demanda; la parte demandada se pronunció en idénticos términos respecto de su contestación.

Fijados que fueron los hechos controvertidos, ya en trámite de prueba, cada una de las partes propuso, por orden, sus medios de prueba, los cuales fueron admitidos con el resultado que obra en el acta y grabación de la audiencia previa.

Se señaló fecha para la celebración de la vista, la cual, durante el curso de las actuaciones se vio modificada, fijándose fecha definitiva el día 8 de noviembre de 2023, en proveído de fecha 25 de octubre de 2023.

El día señalado, se celebró el acto de la vista, al que comparecieron la parte actora y una de las partes codemandadas, manteniéndose en situación de rebeldía procesal la mercantil _____, se practicaron los medios de prueba admitidos; concluida la práctica de la prueba, los letrados formularon conclusiones orales y se declararon los autos conclusos y vistos para sentencia.

CUARTO.- En el presente procedimiento se han observado todas las prescripciones legales establecidas al respecto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PREELIMINAR- Objeto de la litis.



En el presente proceso, la parte demandante ejercita una acción de resolución contractual del contrato de arrendamiento de obra, suscrito en fecha 27 de diciembre de 2018, contra las codemandadas por incumplimiento de sus obligaciones; interesa, asimismo, se condene solidariamente a las codemandadas a la devolución de 12.800 euros, al abono de 26.096,74 euros en concepto de indemnización de daños y perjuicios y 6.629,42 euros en concepto de lucro cesante, con los intereses y las costas procesales.

Basa su acción principal en los artículos 1588 a 1600 del Código Civil, 1124 del mismo texto legal y en los artículos 1101 y 1106 del Código Civil.

Con carácter subsidiario, ejercita una acción de resolución contractual del contrato de arrendamiento de obra, suscrito en fecha 27 de diciembre de 2019, por resolución unilateral de la parte actora; interesa que se condene a las codemandadas solidariamente a la devolución de 12.800 euros, sin perjuicio de abonar a las codemandadas el trabajo efectivamente realizado siempre que sea acreditado; asimismo, suplica la condena a las codemandadas al pago de intereses y costas procesales.

Esta acción subsidiaria encuentra apoyo legal en el artículo 1594 del Código Civil, según manifestación expresa de la actora en su demanda.

La parte codemandada, D. _____ se opone a lo peticionado por la parte actora y argumentando, en línea de principio, que carece de legitimación pasiva *ad causam*, entendiendo que la parte actora ha contratado con una sociedad limitada y con él como persona física.

Con carácter subsidiario, suplica de este Juzgado, el dictado de una sentencia absolutoria, so pretexto de excepción de compensación al amparo del artículo 408 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Subsidiariamente a lo anterior, solicita se dicte una sentencia en la que se le reconozcan los trabajos realizados y solo sea condenado a abonar la diferencia entre los mismos y la cuantía abonada por la demandante.

Finalmente, de manera subsidiaria a todo lo anterior, interesa se dicte una sentencia en la que se reconozca su derecho a ser compensado por los materiales adquiridos, quedando solo obligado al abono de la diferencia entre el valor de los mismos y la cantidad abonada por la parte actora.

Exige expresa condena en cosas a la parte actora.

Arguye, en apoyo a sus pretensiones, los artículos 812 y 818 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículo 1.2 de la Ley de Sociedades de Capital, artículos 1589,



1592 y 1594 del Código Civil, artículo 408 de la Ley Adjetiva y artículo 1107 del Código Civil.

La mercantil codemandada, _____, se halla declarada en situación de rebeldía. En lo que respecta a la rebeldía cursada por la parte codemandada en el procedimiento que nos atañe, la regla general prevista en el artículo 496 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que no puede entenderse como allanamiento ni como admisión de los hechos por la parte demandada, y no presenta otro alcance que el de la preclusión (STS 03.06.2004, entre otras). Más aún, es jurisprudencia reiterada el entendimiento de la rebeldía como una oposición tácita, siendo obligación del actor probar los hechos constitutivos de su pretensión, en aras del artículo 217 LEC, y al Tribunal examinar y valorar el material probatorio (v.g. STS, de 19 de noviembre de 2007, de 8 de mayo de 2001, de 3 de abril). No obstante, la rebeldía del demandado no puede conllevar un beneficio o privilegio al mismo, de tal suerte que la incomparecencia voluntaria en el momento procesal oportuno haga soportar al demandante la íntegra carga de la prueba sin distinción de hechos constitutivos, obstativos o impeditivos de su pretensión. En este sentido, la STS 150/2020, de 19 de mayo, dispone que, *[e]n definitiva, la declaración de rebeldía produce esas consecuencias procesales, pero, sin embargo, hace persistir la carga probatoria que incumbe a la parte actora en relación con los hechos constitutivos del derecho que reclama. No obstante, tal y como tiene reconocido la jurisprudencia (cuyas sentencias por conocidas no se repiten) ante la rebeldía procesal, suele producirse una lógica reducción de la actividad probatoria a desplegar por el actor y, a la vez, la inactividad probatoria del demandado puede dificultar la previa del actor. De ahí que no se pueda ser excesivamente riguroso en la valoración de las aportadas por el demandante, porque la falta de los habituales medios probatorios se debe, precisamente, a la incomparecencia y/o a la inactividad del demandado. Exigir lo contrario supondría convertir la rebeldía no sólo en una cómoda defensa, sino también, en una situación de privilegio para el litigante rebelde, con flagrante infracción del principio de igualdad, constitucionalizado en el artículo 14 de nuestra Carta Magna, pues, de entrada, la eficacia de la prueba quedaría en manos del demandado (rebelde), con notoria indefensión del actor".* Implica, por tanto, una renuncia por el demandado a ejercitar la defensa de sus intereses con la consiguiente imposibilidad de exigir al demandante un “plus probatorio” que, de ordinario, le corresponde para fundar su pretensión.



No es un hecho controvertido la efectiva relación jurídica que, en su día, conformaron los litigantes, materializándose en un contrato de arrendamiento de obras cuyo objeto era la realización de obras de reforma en el local sito en C/Agustina de Aragón, nº 46, del municipio de Valdemoro, para adecuarlo al negocio de estética y abrir un centro de estética.

Los hechos que se discuten en los presentes autos se traducen en los siguientes:

- Se cuestiona si D. _____ ostenta legitimación pasiva en este pleito, al haber expedido todas las facturas y presupuestos en nombre de la mercantil _____, de la que reconoce, es administrador único.
- No se discute por ninguna de las partes el hecho de que las obras no llegaron a finalizarse; ahora bien, se discute si la causa que lo impidió fue la voluntad de incumplimiento de la parte demandada, con las consecuencias del artículo 1124 del Código Civil o, por el contrario, lo fue la rescisión unilateral de la parte actora, por excesiva demora en la ejecución de las obras por la parte demandada y omisión de información en cuanto a la regularización de los trabajadores a su servicio, con las consecuencias del artículo 1594 del mismo texto legal.
- Corolario del anterior hecho controvertido, se discute si, la parte demandada ha de reintegrar la cantidad de 12.800 euros a la parte actora o ha de seguir detentándolos y hacerlos propios en concepto del valor de las obras ya ejecutadas o del valor de los materiales adquiridos. Del mismo modo, pende de lo anterior, determinar si la parte actora tiene o no derecho a percibir indemnización en concepto de daños y perjuicios, así como lucro cesante.

PRIMERO.- Falta de legitimación pasiva *ad causam*.

Como cuestión previa, es menester entrar a resolver la falta de legitimación pasiva aducida por una de las partes codemandadas, siendo este, D. _____.

Respecto a dicha excepción, conviene distinguir la llamada *legitimatío ad processum* de la llamada *legitimatío ad causam*, al quedar conceptuada la primera como la capacidad que es necesario poseer para ser sujeto de una relación procesal y poderla realizar con eficacia jurídica, sin la cual no se puede entrar a conocer de la cuestión de fondo, en tanto que la segunda aparece en función de la pretensión formulada,



requiriendo una aptitud específica determinada, mediante la justificación necesaria para intervenir en una *litis* concreta, por obra de una relación en la que las partes se encuentran respecto de la cosa que es objeto del litigio. Siendo, por tanto, cosas distintas que tienen diversos efectos, ya que la primera hace referencia a la forma, se ha de fundar en la falta de condiciones y requisitos para comparecer en juicio, mientras que la segunda, se basa en la falta de acción, de razón y de derecho que asiste al que litiga, falta que afecta al fondo del asunto y que por ello está íntimamente relacionada con aquel, debiendo ser examinada y resuelta junto al mismo.

Expone la parte demandada, en apoyo a su pretensión, que la contratación llevada a cabo con la parte actora no ha sido a título personal, sino en nombre de la mercantil _____, como administrador único de la misma, tal y como demuestra el ramo de prueba documental aportado por la parte actora, en la que la totalidad de los presupuestos están expedidos a nombre de la meritada mercantil.

Analizando en profundidad la excepción planteada y todos los agentes que intervinieron en la formalización del negocio jurídico que ha motivado las presentes actuaciones, cabe fijar ciertos hitos acreditados por ambos contendientes.

- Ambas partes han reconocido que el modo de contratación lo fue a través de un anuncio publicado en internet por la parte actora; se buscaban empresas de reforma para llevar a cabo la adaptación del local encartado al negocio de estética de Dña. _____. La empresa de D. _____ fue la que se puso en contacto con _____ y lo hizo bajo la nomenclatura de _____. Llegando, incluso, a expedir, en un primer momento, dos presupuestos, uno para un local de 112 metros cuadrados, y otro para un local de 75 metros cuadrados –DOC. N° 1 y 2 del acervo probatorio documental de la parte actora- bajo esa denominación, que datan del 28 de septiembre de 2018. Con el DOC. N° 3 del ramo de prueba documental de la actora, no impugnado de contrario, queda adverado que _____ es administrador único de la misma, extremo que nunca ha negado y que reconoció en el plenario.
- Sentado lo anterior, no obstante, el resto de documental aportada por ambas partes, advera que, finalmente, las relaciones jurídicas se entablaron con otra mercantil de la que, _____ también



ostenta la condición de administrador único, siendo

Extremo que, nuevamente, queda corroborado por el DOC. N° 10 de la documental aportada por la parte actora, no impugnado de contrario, y por el propio reconocimiento de dicha condición por D. _____ en sede judicial.

- De la misma manera, existe intercambio de correos electrónicos entre los contendientes, tal y como se aporta en el DOC. N° 7-1 que acompaña la parte actora junto con su demanda, en el que la parte demandante se dirige a D. _____ en la que comunica formalmente su decisión de rescindir unilateralmente del contrato, remitiéndole un email a su correo electrónico corporativo (_____)
- Igualmente, en la documental aportada por la parte demandada en apoyo a sus pretensiones, existe un bloque documental, no impugnado de contrario, integrado por una serie de facturas de compra de material de construcción a

expedidas en un periodo comprendido entre el 15 y el 31 de enero, coincidiendo con el período en el que se iniciaron las obras en el local – extremo, éste último confirmado por ambas partes-, en las que figura como compradora la mercantil

- Un último hito, que acredita que _____ no intervino a título personal en esta relación jurídica y que ello era conocido por _____ se constata con el DOC. N° 6-1 de la parte actora, consistente en un justificante de orden de transferencia realizado por la parte actora en favor de _____ En efecto, no aparece reflejado como beneficiario D. _____ a título personal, *a sensu contrario*, por la propia parte actora se hace constar

A la vista de cuanto antecede, no cabe duda de que, _____ ha actuado en el tráfico mercantil, en todo momento, bajo la condición de administrador único de _____, sin obligarse a título personal. Desde el primigenio momento en el que se iniciaron



las conversaciones, acogiendo la oferta publicada por la actora en un portal de anuncios online, se puso en contacto con Dña. , a través de su empresa, los presupuestos provisionales, así como el presupuesto definitivo, el bloque de facturas de adquisición del material preordenado a la obra objeto del contrato o el cobro anticipado de las cantidades acordadas, están expedidos o dirigidos a nombre de la mercantil encartada.

Por todo ello, procede acoger la excepción de falta de legitimación pasiva *ad causam* de y seguir el procedimiento, exclusivamente, frente a la otra parte demandada, la mercantil , no pudiendo contener la presente resolución pronunciamiento alguno respecto de

SEGUNDO.- Rescisión del contrato de arrendamiento de obra al amparo del artículo 1124 del Código Civil.

La parte actora, con carácter principal, insta la resolución del contrato de arrendamiento de obras con base en el artículo 1124 CC, aduciendo incumplimiento de la parte demandada.

La parte demandada se opone, sostiene que en ningún momento existió voluntad de incumplir el encargo asumido y así lo demuestra el hecho de haber iniciado las primeras pesquisas y actuaciones encaminadas a la reforma objeto del contrato, o el haber depositado ya en el local material de obra. Argumenta que fue la comitente de la obra la que, sin motivo aparente, resolvió el contrato y le impidió continuar con su labor.

Para resolver la cuestión planteada, es menester traer a colación el artículo 1124 del CC, cuyo tenor literal reza que:

La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que la autoricen para señalar plazo.



Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria.

Como requisitos del precepto transcrito *ut supra*, huelga recordar que, para su aplicación, será necesario que se haya producido un verdadero incumplimiento por uno de los contratantes que provoque la frustración del fin objeto del contrato (así, sentencia de 10 junio 2010) sin que baste un cumplimiento defectuoso (sentencia de 21 marzo 1994). En estos términos, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de 10 de noviembre de 2011 recalca que *[l]a frustración del fin del contrato que a veces se expresa con otras fórmulas, como la frustración de las legítimas expectativas o aspiraciones o la quiebra de la finalidad económica o frustración del fin práctico (sentencias 19 de noviembre de 1990, 21 de febrero de 1991, 15 de junio y 2 de octubre de 1995). Tales criterios para la determinación de la entidad o esencialidad del incumplimiento han sido resumidos por autorizada doctrina señalando varios parámetros, como la importancia para la economía de los interesados, la entidad del incumplimiento como obstáculo para impedir la satisfacción o para provocar la frustración, que ha de predicarse del fin o fin práctico del contrato, a lo que equivale la llamada "quiebra de la finalidad económica".*

En definitiva, ha de tratarse de un incumplimiento esencial, caracterizado por producir una insatisfacción de las expectativas o generar la frustración del fin.

Ineludiblemente conectado con lo anterior, es pacífica y abundante, la jurisprudencia que ha declarado que el mero retraso no se estima incumplimiento de la obligación, especialmente si hubieren sobrevenido circunstancias imprevistas, y es que, el mero retraso en el pago o en la entrega de la cosa no siempre produce la frustración del fin práctico perseguido por el contrato, porque el retraso no puede equipararse en todos los casos al incumplimiento.

En efecto, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de 6 de febrero de 2014, recoge y hace suyas las conclusiones alcanzadas en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de 10 septiembre 2012, señalando que: *[c]on respecto al plazo de entrega, constituye igualmente jurisprudencia de esta Sala que el mero retraso (en el pago o en la entrega de la cosa) no siempre produce la frustración del fin práctico perseguido por el contrato, porque el retraso no puede equipararse en todos los casos a incumplimiento. Como declara la STS de 12 de abril de 2011, RC n.º 2100/2007, la situación de retraso en el cumplimiento puede dar lugar a la constitución en mora*



cuando se dan los presupuestos que, entre otros, establece el artículo 1100 CC, con las consecuencias que indican los artículos 1101 CC, 1096 CC y 1182 CC, pero no necesariamente a la resolución. Su carácter de remedio excepcional, frente al principio de conservación del negocio, se ha traducido en que la jurisprudencia ha entendido exigible, además de que quien promueve la resolución haya cumplido las obligaciones que le correspondieran, que se aprecie en el acreedor que insta la resolución un 'interés jurídicamente atendible'. Mediante esta expresión se hace referencia a la posibilidad de apreciar el carácter abusivo, contrario a la buena fe o incluso doloso que puede tener el ejercicio de la facultad resolutoria del contrato cuando se basa en un incumplimiento aparente que no responde a la realidad de las cosas, cosa que ocurre cuando el incumplimiento alegado no afecta al interés del acreedor en términos sustanciales o encubre el simple deseo de aprovechar la oportunidad de concertar un nuevo negocio para obtener mayores beneficios.

Sentado lo anterior, descendiendo al caso que no atañe, se pretende, por la parte actora, aplicar la acción resolutoria del artículo 1124 CC al contrato de arrendamiento de obra objeto de la litis, aduciendo, tal y como expone en el cuerpo de su demanda, que la resolución del contrato vino motivada por una pérdida de confianza en la mercantil contratista, ante el retraso que, según manifiesta, estaba experimentando la reforma del local, pues a fecha de 7 de febrero de 2019 –que es cuando refiere que obtiene la licencia municipal- no hay materiales destinados a la construcción en el local y ningún avance visible, más allá de los cables que la mercantil contratista había instalado previamente, sin su autorización; todo ello, unido a los desajustes que según la parte actora, se recogían en sendos presupuestos de septiembre y de diciembre de 2018, motivó su decisión de resolver el contrato.

Resulta conveniente recordar que, por el contrato de arrendamiento, una de las partes se obliga a procurar a la otra el uso y disfrute de una cosa o a prestarle determinados servicios o realizarle una obra, a cambio de un precio o merced. Así las cosas, el artículo 1544 del CC dispone que, *en el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o prestar a la otra un servicio por precio cierto*. La formalidad que preside este tipo de contratos se ajusta al principio de libertad de forma consagrado en el artículo 1278 del CC, con las peculiaridades del artículo 1280 del CC, sabido es que las peculiares circunstancias que envuelven el tráfico mercantil conducen a un sistema de contratación rápido y antiformalista, de manera que los pactos con frecuencia se cierran de manera verbal, sin constancia



escrita, apoyándose en principios de lealtad y de buena fe. Este criterio provoca los lógicos problemas cuando estas reglas de la buena fe se quiebran, ante la falta de elementos acreditativos de la realidad contractual y de su contenido.

En el presente caso, se da la peculiaridad señalada, no hay un contrato escrito, ni existe, consecuentemente, una cláusula contractual que regule el plazo de ejecución de la obra, que nos permita valorar una posible demora en la entrega de la obra o ejecución de la misma, como incumpliendo esencial para aplicar el artículo 1124 del CC; de modo que, el análisis de los medios probatorios –presidido, en todo caso, por el principio de distribución probatoria del artículo 217 LEC- debe situarse en este particular contexto, procurando descartar interpretaciones rígidas, propias de los sistemas de prueba tasada, para atender a criterios de flexibilidad y disponibilidad probatoria. Esta lectura abierta de las normas de valoración de los medios probatorios, permite y obliga a ponderar la actividad de cada parte en la demostración de los hechos que aduce, sin que sea de recibo aceptar una posición meramente pasiva, limitada a negar, cuando está en la propia mano aportar elementos de prueba o, cuando menos, mostrar la diligencia procesalmente exigible al respecto.

En el presente caso, como medios de prueba a valorar para determinar si efectivamente, se ha producido un incumplimiento esencial por la mercantil contratista, que legitima la facultad resolutoria ejercida por la contratante, en línea de principio, hemos de centrarnos en el interrogatorio del administrador único de la mercantil demandada, quien refiere que no hubo voluntad de incumplimiento en la ejecución de la obra que se había pactado verbalmente y con base en el presupuesto rubricado por ambas partes contratantes, de fecha 27 de diciembre de 2018. Narra que, ya en enero de 2019, comenzó a llevar materiales de obra al local objeto de reforma, entretanto Dña.

se ocupaba de tramitar y obtener la licencia municipal.

Tanto la parte actora, como la parte demandada, aportan un cuerpo de fotografías en las que, el administrador único de la mercantil demandada, apoya su versión, pues reconoce y explica todas las actuaciones llevadas a cabo al momento de resolución unilateral del contrato, así como los materiales que ya había adquirido y depositado en la obra.

De igual manera, obra en autos una conversación vía WhatsApp, no impugnada de contrario, haciendo, por lo tanto, prueba plena de lo que allí se expresa (artículo 326 de la LEC), en la que, en fecha 2 de febrero de 2019, por la contratante de la obra se hacer saber a la mercantil contratista su deseo de modificar la ubicación de la recepción del negocio, a lo que, por el administrador único de la demandada, contesta señalando



que las canalizaciones ya están hechas y que, en caso de reubicar la recepción, ello conllevaría la modificación de las canalizaciones.

Como ya hemos señalado, la parte actora pretende justificar la resolución del contrato en una pérdida de confianza aducida, entre otras cuestiones, por el retraso que estaba experimentado la reforma contratada, ya que, argumenta, no veía avance alguno en la misma. Sorprende a la presente juzgadora que, no habiéndose obtenido la licencia de obra municipal hasta fecha 7 de febrero de 2019 –tal y como queda acreditado con la documental aportada en la demanda–, no siendo posible, entretanto, iniciar obra alguna, en fecha 18 de febrero de 2019, vía correo electrónico, formalice, la parte actora, su voluntad de rescindir el contrato alegando *falta de confianza* y desajustes en los precios fijados en los presupuestos, pero en ningún caso hace alusión al incumplimiento de las obligaciones de la contratista, argumento en el que basa, sin embargo, el éxito de su pretensión. Chirria, cuanto menos, la premura de dicho correo electrónico, habiendo transcurrido únicamente 11 días desde la efectiva obtención de la licencia de obra que permitiría a la mercantil demandada el inicio oficial de las obras. En el propio correo electrónico, prueba documental no impugnada, la parte actora refiere que ya el 11 de enero de 2019 manifestó su deseo de resolver el contrato, pero lo más cierto y verdad es que, el último de los mensajes que las partes intercambiaron a través de la aplicación de mensajería instantánea de WhatsApp es, como se ha indicado, de fecha 2 de febrero de 2019. Y, precisamente, en esos mensajes se deja patente que ya se habían iniciado obras de canalización y que esta circunstancia era conocida por la propietaria de la obra.

La versión de los hechos facilitada por el administrador único de la mercantil demandada, en su deposición en sede judicial, coincide cronológicamente con los datos facticos objetivados mediante prueba documental, no así la postura mantenida por la parte actora, lo que permite a la presente juzgadora alcanzar la convicción psicológica de veracidad de la mercantil encartada, en las manifestaciones ofrecidas por el referido administrador.

De otro lado, la testifical de [redacted] unido sentimentalmente a Dña. [redacted] desmonta la versión ofrecida por la parte actora, pues exhibidas que fueron las fotografías aportadas por la propia demandante, afirma categóricamente, que las mismas no se corresponden con el día en el que la mercantil demandada abandonó la obra por expreso deseo de Dña.

(siendo que, en las referidas fotografías, se refleja el local completamente vacío, con la finalidad de acreditar la dejadez y falta de cumplimiento de



la mercantil demandada). Así mismo, argumenta que por parte de Dña.

no había posibilidad de permitir a la mercantil demandada continuar con las obras de reforma, pues había observado un desajuste en los presupuestos que le generó pérdida de confianza. Lo que refuerza la verdadera intención de la parte actora a la hora de resolver el contrato, que no es otra que las desavenencias sobrevenidas en el precio de la obra, que no un incumplimiento en sus obligaciones imputable a la mercantil demandada.

Todo ello implica que, la mercantil demandada, no incurrió en ningún caso en dejadez de sus funciones, que conllevaran un incumplimiento esencial que frustrara las legítimas expectativas de la contratante, simplemente fue realizando las actuaciones propias de su función, incluso antes de haberse obtenido la correspondiente licencia municipal de obras.

No habiéndose acreditado por la parte actora, el incumplimiento esencial de las obligaciones asumidas por la mercantil demandada, que la legitimaría en el ejercicio de la acción resolutoria del artículo 1124 del CC, procede la desestimación íntegra de la pretensión deducida con carácter principal.

TERCERO.- Rescisión del contrato de arrendamiento de obra al amparo del artículo 1594 del Código Civil.

Con carácter subsidiario, interesa la parte actora que se declare resuelto el contrato de arrendamiento de obra al amparo del artículo 1594 del CC, esto es, por voluntad unilateral de la comitente o contratante.

Dispone el artículo 1594 del Código Civil que:

El dueño puede desistir, por su sola voluntad, de la construcción de la obra, aunque se haya empezado, indemnizando al contratista de todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de ella.

Al respecto, resulta menester traer a colación la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de 17 de junio de 2008, que sostiene que *[l]a doctrina jurisprudencial se ha ocupado de la interpretación del precepto que nos ocupa; así, tiene declarado que la facultad de desistimiento unilateral del contrato de obra establecida en el artículo 1594 no está condicionada a la concurrencia de requisito alguno, sino que se determina como una facultad "ad nutum", dependiente de la sola voluntad del comitente (SSTS de 2 de noviembre de 1993 EDJ 9803, 4 de febrero de 1997 EDJ 281 y 4 de febrero de 2002 EDJ 631), por lo que resultan irrelevantes los motivos que le lleven a ello y,*



también, la innecesariedad del previo incumplimiento del contratista (SSTS de 13 de mayo de 1993 EDJ 4494, 4 de febrero de 1997 EDJ 281, 9 de marzo de 1999 EDJ 2228, 18 de julio de 2000, 31 de mayo de 2001 EDJ 6633 y 25 de noviembre de 2002 EDJ 51342); el desistimiento es una declaración de voluntad unilateral, recepticia e irrevocable que no está sometida a forma alguna, si bien conviene que sea notificada al contratista de forma fehaciente, pues ello facilitará la prueba del tiempo en que se produjo el desistimiento y evitará discusiones sobre reembolsos de obras ejecutadas con posterioridad (aparte de otras, SSTS d 28 de julio de 2000 EDJ 20662, 31 de mayo de 2001 EDJ 6633 y 25 de noviembre de 2002 EDJ 51342); la facultad de desistimiento no es ejercitada con corrección si simultáneamente no se ofrece indemnizar al contratista de la obra de todos los gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de ella (SSTS de 7 de octubre de 1982 EDJ 5809 y 26 de abril de 2005 EDJ 62556).

En el presente caso, Dña. _____ ejerce correctamente su facultad de resolver unilateralmente el contrato de arrendamiento de obra. La fecha que ha de tomarse como referencia de su expreso deseo es la de 18 de febrero de 2019, cuando, mediante correo electrónico remitido a la mercantil demandada, formaliza su voluntad resolutoria. El meritado correo electrónico, aportado por la parte actora en su ramo de prueba documental, no impugnado de contrario, hace prueba plena de lo que allí se documenta, incluida, por ende, la fecha (artículo 326 de la LEC). Dato factico de especial relevancia a la hora de determinar las consecuencias económicas que conlleva su decisión.

En el fundamento de derecho precedente ya se ha especificado que la modalidad de contratación del asunto que nos atañe, fue verbal y que, en cuanto a fecha de formalización de la misma, existe un presupuesto que data del 27 de diciembre de 2018 rubricado por ambas partes contratantes, que la parte actora ha impugnado; empero, lo más cierto y verdad es que, por parte de la pareja sentimental de Dña. _____

_____ en su deposición en sede judicial en calidad de testigo, ha reconocido la firma de la parte actora, lo que permite a la presente juzgadora alcanzar la convicción psicológica para dotar de eficacia probatoria y acreditativa al referido documento aportado por la parte demandada.

De modo que, el lapso temporal que habrá de considerarse, opera desde el 27 de diciembre de 2018 a 18 de febrero de 2019. Dentro de ese espacio temporal, por parte de la mercantil contratista ya se había procedido a ejecutar actuaciones encaminadas a la reforma pretendida, como pone de relieve la conversación de WhatsApp mantenida en



fecha 2 de febrero de 2019, documental no impugnada; asimismo, existe un bloque de facturas en las que se refleja que la mercantil contratista, entre las fechas de 15 a 31 de enero de 2019, comenzó a adquirir los materiales que iba a emplear en la obra objeto del contrato. Materiales que, a su vez, aparecen depositados en la obra, a través del cuerpo de fotografías que han aportado tanto la parte actora como la parte demandada – igualmente, sin haber sido impugnadas-, lo que acredita que los materiales reflejados en las facturas, que coinciden, en lo sustancial, con los depositados en el local objeto de obra, estaban preordenados y predestinados a aquella.

Constatadas las actuaciones llevadas a cabo por la mercantil demandada en el local objeto de reforma, se ha de cuantificar la indemnización a que viene obligada la parte actora, unida a la decisión resolutoria del contrato de arrendamiento de obra.

En estos términos, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de 5 de abril de 2016, sienta las siguientes bases, al alzar que *[d]e la jurisprudencia de esta Sala sobre la interpretación y aplicación del artículo 1594 CC que contienen las Sentencias de 13 de mayo (Rec 2456/1990), de 17 de octubre (Rec 1887/1993), de 28 de julio (Rec 2397/1995), de 29 de septiembre (Rec 1025/1999), de 18 de junio (Rec 360/2006), de 29 de febrero (Rec 842/2008), y de 24 de mayo (Rec 1319/2009), se desprende que:*

Para la cuantificación de las consecuencias indemnizatorias que el artículo 1594 CC anuda a la decisión del comitente de desistir de la ejecución o continuación de la obra, no pueden tenerse en cuenta circunstancias relativas al cumplimiento o incumplimiento por los contratantes de sus obligaciones, ni relativas a los móviles que impulsaron al comitente a desistir.

La expresión «utilidad que pudiera obtener de ella» con la que finaliza el mencionado artículo se identifica con el beneficio industrial que el contratista habría obtenido de haberse realizado el total de la obra, descontando el que, en su caso, haya cobrado del comitente por la parte de la obra realizada hasta el desistimiento. No se ha considerado comprendido en dicha expresión legal gasto general alguno del contratista.

En orden a calcular el montante del beneficio industrial a indemnizar al contratista, ha de atenderse en primer término a los márgenes o elementos de referencia que, sobre ese concepto, figuren en el concreto contrato de obra de que se trate.

Sólo a falta de los referidos datos contractuales -y de prueba cumplida, libremente valorada por el tribunal de instancia, sobre el margen de beneficio



industrial aplicado, en su caso, por las partes durante la ejecución de la obra hasta el desistimiento-, esta Sala ha admitido que, para calcular el montante a indemnizar al contratista por dicho concepto, se utilice un margen del 15% [al que también alude la STS de 3 de diciembre (Rec 2311/1996)]; aunque con la advertencia de que no se trata de un porcentaje inmutable, sino sometido a las circunstancias económico-sociales de los tiempos, al reflejar un uso cambiante y acomodado a la realidad histórico-social.

Existe en cuerpo de las actuaciones, un informe de valoración de los trabajos realizados por _____ no impugnado de contrario, que refleja un importe de 10.220,87 euros, concretado el desglose de la referida cantidad en distintas partidas que obedecen tanto a mano de obra, como a materiales adquiridos para tal fin.

Por ninguna de las partes se niega el hecho de que, Dña. _____

entregó a la mercantil contratista la cuantía de 12.800 euros, que a día de las presentes no ha recuperado. El administrador único de la mercantil demandada, justifica la detención de la cantidad controvertida, como compensación por las obras ya ejecutadas al momento de resolución del contrato, el importe desembolsado para la adquisición de los materiales y la pérdida económica experimentada, al no haber podido comprometer otras obras distintas durante el lapso temporal reflejado, por estar volcado en la ejecución de la obra objeto de la litis.

Con todo ello, Dña. _____ viene obligada a abonar la indemnización correspondiente a la mercantil contratista. Para cuantificar la meritada indemnización, faltando un contrato formalizado por escrito, empero acudiendo al resto de medios de prueba referidos *ut supra*, lo idóneo sería deducir la cantidad efectivamente invertida por la mercantil demandada, 10.220,87 euros y la cantidad anticipada por la comitente, 12.800 euros. En este caso, se alcanza un resultado negativo, siendo este, 2.579,13 euros, en favor de Dña. _____

En atención a lo expuesto, procede la estimación de la pretensión deducida con carácter subsidiario por la parte actora, quedando obligada a indemnizar a la mercantil demandada en la cuantía de 10.220,87 euros. Ahora bien, constatado que ha sido, por admisión de ambas partes, que la parte actora anticipó 12.800 euros, conlleva que sea la mercantil contratista la que quede obligada a devolver a la comitente de la obra, la cuantía resultante de la diferencia entre el valor de lo invertido en la obra y la cuantía anticipada, resultando en 2.579,13 euros. Cuantía que devengará los intereses del



artículo 1108 y 1109 del CC, desde la fecha de interpelación judicial hasta la fecha de la presente resolución, momento en el que serán sustituidos por los intereses legales del artículo 576 de la LEC, hasta el completo pago.

CUARTO.- Costas procesales.

De conformidad con el artículo 394 y concordantes de la LEC, en base al principio de vencimiento objetivo, las costas procesales han de ser impuestas a la parte que vea desestimadas todas sus pretensiones.

En el presente caso, al haber sido estimada parcialmente la acción deducida por la parte actora, con carácter subsidiario, no ha lugar a expresa condena en costas.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre del Rey, por la autoridad que me confiere la Constitución y el resto del ordenamiento jurídico, paso a dictar el siguiente

FALLO

QUE DEBO ESTIMAR y ESTIMO parcialmente, la demandada promovida por la representación procesal de _____ frente a la mercantil _____

, y, en consecuencia,

-Declaro resuelto el contrato de arrendamiento de obra de 27 de diciembre de 2018, por voluntad unilateral de _____ al amparo del artículo 1594 del CC.

-Condeno a la mercantil demandada, _____ al pago de 2.579,13 euros a

como resultado de la deducción entre la cuantía ya anticipada por esta, de 12.800 euros, y la cuantía debida por la comitente en concepto de indemnización unida a su facultad resolutoria de 10.220,87 euros. Cuantía que devengará los intereses de demora del artículo 1108 y 1109 del CC, desde la fecha de interpelación judicial hasta la fecha de la presente resolución, momento en el que serán sustituidos por el interés legal del dinero, en los términos expresados en el artículo 576 de la LEC, hasta el completo pago.

NO HA LUGAR a expresa condena en costas.



Notifíquese la presente resolución a las partes, previniéndoles que la misma no es firme y contra ella cabe recurso de apelación que deberá interponerse en el plazo de VEINTE DÍAS a contar desde la notificación de la presente resolución, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid, previa constitución de depósito de 50 euros, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Juzgado, so pena de inadmisión.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo, Dña. MARÍA PEINADO MONTOIRO, Jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 6 de Valdemoro.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Proc. Ordinario firmado electrónicamente por MARIA PEINADO MONTOIRO