

Roj: **AJPI 25/2021 - ECLI:ES:JPI:2021:25A**Id Cendoj: **28079420392021200001**Órgano: **Juzgado de Primera Instancia**Sede: **Madrid**Sección: **39**Fecha: **23/03/2021**Nº de Recurso: **287/2021**Nº de Resolución: **305/2021**Procedimiento: **Medidas cautelares previas**Ponente: **LUCIA LEGIDO GIL**Tipo de Resolución: **Auto****JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 39 DE MADRID**

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , planta 5 - 28020

Tfno: 914932822

fax: 914932824

42020566

NIG: 28.079.00.2-2021/0035791

Procedimiento: Medidas Cautelares Previas 287/2021**Demandantes:** SOCIEDAD DE DISTRIBUCION COMERCIAL AEROPORTUARIA DE CANARIAS, S.L. Y WORLD DUTY FREE GROUP, S.A.U.

PROCURADOR D. ISIDRO ORQUIN CEDENILLA

Demandados: AENA, S.M.E. S.A. Y AENA SOCIEDAD CONCESIONARIA DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE LA REGION DE MURCIA, S.M.E. S.A.**AUTO NÚMERO 305/2021**

En Madrid, a veintitrés de marzo de dos mil veintiuno.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 15 de marzo de 2021 se ha recibido en este juzgado solicitud de adopción de medidas cautelares *inaudita parte*, previas a la interposición de demanda, presentada por la representación procesal de las entidades WORLD DUTY FREE GROUP, S.A.U. (WDFG en adelante) y SOCIEDAD DE DISTRIBUCIÓN COMERCIAL AEROPORTUARIA DE CANARIAS, S.L. (CANARIENSIS en adelante), frente a AENA S.M.E., S.A. (AENA en adelante) y AENA SOCIEDAD CONCESIONARIA DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE LA REGION DE MURCIA, S.M.E., S.A. (AENA MURCIA en adelante).

SEGUNDO.- La solicitud inicial ha merecido sendos requerimientos de rectificación y aclaración cursados en diligencia de ordenación de 15 de marzo y ulterior providencia de 18 de marzo.

TERCERO.- Por sucesivos escritos recibidos en este Juzgado en fecha 22 de marzo se ha dado respuesta al requerimiento indicado, con reformulación del punto 3 del *petitum* de la demanda y aportación de nuevo bloque documental 90 y documentos 92 y 93.

CUARTO.- Por diligencia de ordenación de igual fecha 22 de marzo de 2021 ha quedado la solicitud pendiente de resolver.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.- Solicitud.**

Se arbitra la presente solicitud de medidas cautelares como previa a demanda que se pretende interponer por las entidades actoras frente a las demandadas con pedimento principal de declaración de la validez y eficacia del denominado Acuerdo Modificativo que se dice trabado con AENA en diciembre de 2020, y subsidiario de aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* a los contratos de arrendamiento objeto de litis, en procura del reequilibrio de las prestaciones contractuales, resentidas con ocasión de la pandemia por COVID. El problema radica en origen en las previsiones contractuales, coincidentes a todos los contratos traídos a estos autos, referidas a la determinación de las rentas, a lo que concurren dos conceptos diferenciados: la denominada "renta variable" que resulta de multiplicar un porcentaje fijo anual (el "canon sobre ventas") por las ventas reales de ese año; y el componente ahora más distorsionador, la denominada Renta Mínima Garantizada Anual (RMGA), que resulta de multiplicar el volumen de ventas previsto para cada año ("ventas previstas") por el canon sobre ventas y por 0,80. se coordinan ambos componentes de manera que cuando la renta variable no alcanza la RMGA el arrendatario está obligado a pagar este último concepto. Es determinante en este punto recordar, como es tesis de la parte actora, que tal RMGA de los contratos fue fijada en base a la previsión de tráfico aéreo facilitada por AENA en el año 2012, por tanto absolutamente ajena a las circunstancias sobrevenidas de pandemia global por COVID.

SEGUNDO.- Tutela cautelar.

EL artículo 5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil configura la "tutela cautelar" como una de las clases de tutela jurisdiccional, juntamente con la declarativa y la ejecutiva, atribuyendo la doctrina procesalista a tales medidas cautelares las funciones de aseguramiento (constitución de la situación adecuada para que, una vez dictada la sentencia en el proceso principal, pueda procederse a la ejecución de la misma), de conservación (tendente a evitar que el demandado, durante la pendencia del proceso, pueda aprovecharse de los actos que se consideran ilícitos por el actor), y de anticipación del resultado de la estimación de la pretensión, produciéndose una innovación sobre la situación jurídica preexistente al proceso principal. Es el artículo 727 de la LEC el que recoge, con carácter específico, la enumeración de las medidas cautelares que pueden adoptarse en el ámbito del proceso, en cuyo apartado 7º prevé: "la orden judicial de cesar provisionalmente en una actividad; la de abstenerse temporalmente de llevar a cabo una conducta..."; y luego, como cláusula abierta, se admiten en el apartado 11º "Aquellas otras medidas que, para la protección de ciertos derechos, prevean expresamente las leyes, o que se estimen necesarias para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiere otorgarse en la sentencia estimatoria que recayere en el juicio".

La absoluta imposibilidad de que los órganos judiciales presten tutela jurídica en forma inmediata dado que la declaración judicial final no ha de producirse sino después de sustanciarse el proceso, exige, en efecto, que se arbitre la posibilidad de adoptar una serie de medidas cautelares cuya finalidad es tratar de eludir los peligros de la tardanza del proceso en orden a garantizar que la resolución que en su momento recaiga tenga la misma eficacia que si se hubiese dictado cuando la demanda fue presentada. Son notas características de toda medida cautelar la provisionalidad y la instrumentalidad, requiriéndose la concurrencia de sendos requisitos: el *fumus boni iuris* o apariencia de buen derecho y el *periculum in mora* o peligro derivado de la duración del proceso. Esigualmente requisito indispensable la prestación de la caución correspondiente para asegurar que podrán cubrirse los eventuales daños y perjuicios que con la medida se puedan causar al demandado de resultar absuelto de la demanda.

Tales características son reguladas de forma explícita por la Ley de Enjuiciamiento Civil, la cual, en su artículo 726, establece que: "El tribunal podrá acordar como medida cautelar, respecto de los bienes y derechos del demandado, cualquier actuación, directa o indirecta, que reúna las siguientes características: 1ª Ser exclusivamente conducente a hacer posible la efectividad de la tutela judicial que pudiere otorgarse en una eventual sentencia estimatoria, de modo que no pueda verse impedida o dificultada por situaciones producidas durante la pendencia del proceso correspondiente; y 2ª no ser susceptible de sustitución por otra medida igualmente eficaz, a los efectos del apartado precedente, pero menos gravosa o perjudicial para el demandado".

La necesidad de la apariencia de buen derecho viene exigida en el art. 728.2 LEC según el cual: "El solicitante de medidas cautelares también habrá de presentar con su solicitud los datos, argumentos y justificaciones documentales que conduzcan a fundar por parte del Tribunal, sin prejuzgar el fondo del asunto, un juicio provisional e indiciario favorable al fundamento de su pretensión. En defecto de justificación documental, el solicitante podrá ofrecerla por otros medios de prueba, que deberá proponer en forma en el mismo escrito".

Y el *periculum in mora* se regula en sus líneas básicas en el número 1 del mismo artículo al decir que "Sólo podrán acordarse medidas cautelares si quien las solicita justifica, que, en el caso de que se trate, podrían producirse durante la pendencia del proceso, de no adoptarse las medidas solicitadas, situaciones

que impidieren o dificultaren la efectividad de la tutela que pudiere otorgarse en una eventual sentencia estimatoria".

En el número 3 del propio artículo 728 se pone de relieve la necesidad de que el solicitante preste caución, salvo que expresamente se disponga otra cosa.

TERCERO.- Adopción inaudita parte.

Desde el prisma estrictamente procedimental se debe comenzar argumentando en orden a la solicitud de adopción de las medidas interesadas por el cauce extraordinario *inaudita parte*, pues cursa la demanda con tal pedimento principal. Se recuerda, de hecho, que se ha instado la tutela cautelar de modo previo a la interpelación judicial principal, lo que ya *per se* impone al solicitante, ex art. 730.2 LEC, alegar y acreditar "razones de urgencia o necesidad".

Dispone el art. 733 LEC, en su apartado primero y a modo de regla general, que "el tribunal proveerá a la petición de medidas cautelares previa audiencia del demandado". En tal tesitura, la adopción inaudita parte queda habilitada excepcionalmente "cuando el solicitante así lo pida -es el caso- y acredite que concurren razones de urgencia o que la audiencia previa puede comprometer el buen fin de la medida cautelar".

En definitiva, se exige en estos casos, junto a la motivación pertinente propia de la adopción de toda medida cautelar, en orden a los requisitos prevenidos en el art. 728 LEC, la argumentación explícita sobre "las razones que han aconsejado acordarla sin oír al demandado".

Y a este respecto valida el juzgado la solicitud cautelar sin audiencia de la parte demandada. Para ello basta constatar que, tras el proceso negociador habido (que consta, al menos en sus coordenadas principales, indiciariamente acreditado en estos autos), las relaciones comerciales entre las mercantiles litigantes se encuentran en un punto álgido de conflicto en el que se colige cierta la posición de fuerza de las demandadas, al haber procedido a facturar los importes que, sin corrección alguna, adeudarían las demandantes por todo el periodo de pandemia, sin atemperar en nada el rigor contractual pese a las negociaciones habidas al respecto ni en atención tampoco, dicho sea de paso, a las propias previsiones contractuales moderadoras o compensatorias para supuestos extraordinarios como el de cierre de aeropuertos. Se trata de facturas, según documentación unida al expediente (bloque documental nº 87), de importe millonario (376.473.942,86 euros por todos los contratos que son objeto de estos autos), cuyo impago podría desencadenar una auténtica e inminente estenosis del vínculo contractual, que precisamente se antoja contraria al espíritu que, ya se ha anunciado, va a imbuir el subsiguiente pleito principal. Téngase en cuenta además que tales facturaciones se han precipitado en masa a respectivas fechas 3, 4 y 9 de febrero y tienen ya, en tesis de la parte actora, vencido el plazo ordinario de pago.

CUARTO.- Apariencia de buen derecho.

Abordando ya los presupuestos ordinarios a que antes se hizo mención, concluye el juzgado reconociendo concurrente la apariencia de buen derecho.

En los estrechos parámetros que impone la argumentación en este punto, eludiendo por supuesto cualquier suerte de perjuicio para el pleito principal, cuenta el Juzgado con prueba indiciaria sobre la efectiva realidad del talante novatorio que en fechas recientes han evidenciado ambas partes en la acomodación de sus vínculos contractuales a la actual situación de pandemia; así, en documentos tales como la información privilegiada adjunta a demanda como documento nº 54, por la que se dejaba constancia de la autorización por las demandadas al equipo gestor de la compañía para "estudiar los efectos que en los distintos contratos comerciales producen la crisis sanitaria propiciada por el COVID-19 (...) y, en su caso, negociar y acordar las modificaciones contractuales que procedan, incluyendo las de las rentas fijas y la renta mínima anual garantizada"; como en la propia comunicación girada a las actoras (documento nº 55), suscrita por el propio Presidente Consejero Delegado de AENA, D. Cesar, en la que dejaba signado su compromiso de "negociar y eventualmente acordar las modificaciones contractuales en el Contrato y la Prórroga que sean necesarias de acuerdo con la situación del mercado del "Travel Retail" en régimen de "Duty free" y "Duty paid", particularmente las derivadas de la variación del número de pasajeros en los aeropuertos españoles, el mecanismo de retribución por mínimos garantizados de acuerdo con los incrementos de tráfico incluyendo la posibilidad de un sistema de retribución variable para el último trimestre del ejercicio 2020, siempre que las modificaciones que se acuerden sean consecuencia de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19".

Sobre el proceso negociador se adjunta también cruce de comunicaciones de interés, como los documentos nº 59 y siguientes. Que de tal documentación pueda concluirse fallando la efectiva perfección del acuerdo modificativo al que pretende dar efectividad la parte actora será cuestión a resolver en el pleito principal. Aquí basta con corroborar la efectiva voluntad comercial novatoria y el cruce de comunicaciones con las que la parte demandada se aquietó, conforme se había comprometido, a valorar los términos de la novación de



los acuerdos originarios que ahora, de forma súbita, y con punto de inflexión en la comunicación de 23 de diciembre de 2020 (documento nº 81 de la demanda), que a su vez parece buscar cobijo en el Real Decreto Ley 35/2020, de 22 de diciembre, pretende imponer a las demandadas con la efectiva facturación de todos los importes correspondientes a la RMGA de todo el periodo de 2020. en efecto, las sucesivas facturas con fecha origen de emisión el 3 de febrero de 2021, según desgloses respectivos contenidos en los reversos de los documentos, acogen de forma pétrea las RMGAs convenidas originariamente para todo el periodo anual, del 1 de enero al 31 de diciembre, sin modulación alguna.

En orden a la acción que se anuncia subsidiaria en el ulterior pleito principal, la que pivotaría en torno a la denominada cláusula *rebus sic stantibus*, parece incuestionable, incluso en este fase cautelar de enjuiciamiento, la premisa de que parte el informe pericial adjunto a la demanda como documento nº 5, cual es la fuerte caída en el tráfico aéreo de pasajeros con ocasión de la pandemia COVID, a cuya evaluación se dedica el punto iv del informe, cifrando tal caída en el 72% en relación con cifras del año anterior. Es gráfico al respecto el dato facilitado en la pericial referido a la denominada "tasa de esfuerzo", consistente en el porcentaje de la cifra de ventas reales que se destina a pagar la renta, que, en cálculos de los peritos, se habría disparado con ocasión de la pandemia desde un rango de entre el 34 y 47% en años previos hasta un 216% caso de abocarse a la actora a abonar la RMGA pactada originariamente, que, para el 2020, alcanzaría la cifra de 385 millones de euros, siendo que los ingresos reales por ventas en dicha anualidad ascendieron a 178 millones de euros.

Las previsiones, pesimistas para el más corto plazo, que contiene el informe pericial adjunto a demanda, con remisión a informes de la CNMC y de organismos internacionales, parecen venir corroboradas por la propia parte demandada, en la información documental que, al respecto, se ha aportado; así, en la propia información publicada en su página web (documento nº 56), o, con más precisión, en su propia presentación de resultados ante la CNMV correspondiente al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 (documento nº 57).

En definitiva, se adivinan concurrentes, *a priori* e indiciariamente, los presupuestos que soportan la doctrina indicada, que se basa, en esencia, en la premisa fáctica de la alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias existentes al tiempo de la contratación. Todo ello sin perjuicio de las resultas abiertas (particularizadas) que, en consideración al efectivo desequilibrio económico que cada una de las partes haya podido arrostrar con ello (y probar luego en juicio) puede comportar la efectiva aplicación de tal doctrina al caso concreto, sobre lo que no cabe hacer consideración alguna en este momento procesal.

QUINTO.- Peligro de mora procesal.

La coyuntura contractual actual por la que discurren las relaciones entre las entidades litigantes, con la aludida facturación implacable de cuantos importes corresponderían según contratos, orillando absolutamente la parte demandada el impacto de la pandemia, auspicia unos riesgos evidentes para las entidades demandantes que, no estando en absoluto superada la crisis económica pareja (parece de hecho, lamentablemente, instaurada con sólidos cimientos), permiten augurar incluso el riesgo de insolvencia para la parte actora. Téngase en cuenta también la especial vulnerabilidad en que la crisis ha dejado sumido al sector aéreo, por el drástico descenso del tránsito de pasajeros, muchas veces impuesto por reglamentación explícita *ad hoc*, a todas luces restrictiva y de obligado cumplimiento (entre otras muchas, Orden INT 1006/2020, de 29 de octubre). La consecuencia de ello, en clave económica, sobre el nivel de facturación de los negocios de las empresas como las aquí demandantes, parece indefectible.

Tal es la tesis que abona la pericial antes aludida, al indicar que la sola exigencia de la RMGA prevista para el año 2020, ya auspiciada por la parte demandada con la emisión de las facturas correspondientes, comportaría para la actora un evidente riesgo de insolvencia. sin perjuicio de que puedan someterse sus conclusiones al oportuno debate contradictorio en instancias ulteriores del procedimiento, se apunta en el informe que la atención de tales exigencias les comportaría un resultado bruto de explotación (EBITDA en sus siglas inglesas) de 349 millones de euros en negativo, con tesorería igualmente negativa en 73 millones de euros. Ni que decir tiene que tal debacle económica parece tendría necesario trasunto en el tejido laboral de las empresas demandantes, recordándose al efecto en demanda que cuentan con 2.180 trabajadores, de los que, en la actualidad, el 88% de ellos se encuentran en ERTE.

Mantener provisionalmente la viabilidad económica de la parte actora, en los términos comparativos analizados en la pericial adjunta a demanda es criterio solvente que avala la concurrencia del requisito relativo al *periculum in mora*, máxime en la consideración de haberse convenido las respectivas prórrogas de los contratos objeto de autos en la antesala de la época más virulenta de la pandemia (documentos nº 50 a 53 de la demanda), y con el compromiso por parte de la demandada de tomar en consideración tal circunstancia y efectuar en lo sucesivo los ajustes y conciertos precisos. Téngase en cuenta además que el documento nº 88 de los aportados a demanda quiere ser la justificación del pago realizado por la parte actora de los



importes correspondientes conforme al acuerdo modificativo que entienden perfecto y vinculante, con el soporte documental adicional de las comunicaciones remitidas a la parte demandada respecto de cada una de las facturas giradas, con sus cálculos alternativos (bloque documental nº 89).

SEXTO.- Examen de las distintas medidas solicitadas.

Leyendo, en clave de proporcionalidad e idoneidad (art. 726 LEC), los concretos términos de la tutela cautelar impetrada, con la corrección que ha sido preciso exigir a la parte actora de los términos del punto 3 del suplico de la demanda, realiza el Juzgado las siguientes consideraciones.

Las dos primeras medidas comportan ciertamente dejar pautados, con eficacia retroactiva y al más inmediato futuro, unos compromisos de pago que al menos en algún punto de las negociaciones han barajado de consuno las partes, todo ello en el ánimo aseguratorio de la supervivencia del vínculo contractual que, se ha explicado, imbuje la presente resolución.

En la tesitura expuesta es claro que procede también paralizar la ejecución de los avales que garantizan los sucesivos contratos firmados (documento nº 90 corregido), pues caso de hacer uso la demandada de tal facultad, reconocida efectivamente en los contratos para caso de impagos, reverdecería de nuevo el riesgo inminente de insolvencia de la parte contraria, según se ha argumentado.

Ahora bien, en relación con los avales, es procedente solo la medida referida en el punto 3. La del punto 4 quebranta la configuración subjetiva de la presente litis y comporta vulnerar la esencia de los avales prestados, en cuanto obligaciones del Banco autónomas e independientes, de carácter no accesorio respecto de las obligaciones existentes entre las entidades garantizadas y las beneficiarias. En interpretación integrada de ambas solicitudes se deja precisado que la prohibición cautelar que se impone a las demandadas de ejecutar los avales, incluyen, en evitación de cualquier tipo de fraude de ley, la de su cesión a terceros a cambio de precio (lo que, desde el propio tenor literal de los afianzamientos aportados, sería factible) y cualquier otro comportamiento que tergiverse la esencia de la medida acordada

No obstante todo lo anterior, se procederá a notificar a los Bancos avalistas los términos de la prohibición acordada en relación con los avales explicitados.

La medida del punto 5 tampoco cabe por cuanto con la misma procura la parte actora, más allá de conjurar riesgo alguno, corregir, vía reintegro económico, las consecuencias de un riesgo ya consumado, y ello no tiene cabida en la tutela cautelar.

En razón también de constituir los impagos la llave para el eventual ejercicio de acciones de desahucio y para la inclusión de las arrendatarias en registros de morosos, se accede a las medidas interesadas en el punto 6 y 7.

La medida del punto 8 del suplico de la demanda no es procedente pues procura preservar, en su caso, futuras y ulteriores contrataciones ajenas a las que hoy nos ocupan, todavía no nacidas a la vida jurídica. No se entienden concurrentes en esta concreta solicitud los requisitos de idoneidad ni proporcionalidad.

Acorde a las medidas adoptadas en orden a las rentas sucesivas devengadas (impagadas) y a devengar en los meses próximos, tendentes a congelar los riesgos ciertos de la situación formal de impago, cuando menos parcial, que aquejan los vínculos contractuales objeto de autos, es igualmente procedente la suspensión del devengo de intereses de demora y penalizaciones aparejadas a tal causa de impago.

Se valoran proporcionadas las medidas indicadas máxime en consideración a los propios términos del acuerdo modificativo que la parte actora pretende validar con esta acción, que comporta modificaciones económicas solo hasta el 31 de diciembre de 2021 por cuanto desde el día 1 de enero de 2022 se volvería a aplicar la RMGA pactada inicialmente en los contratos de arrendamiento.

SÉPTIMO.- Caución.

La caución que ofrece la solicitante lo es en la cuantía de 16.484.754,75 euros, correspondiente al interés legal del dinero de dos años (6%, correspondiente al 3% anual) sobre la diferencia entre las cantidades reclamadas por AENA (sin impuestos) -316.573.069,76 euros- y las efectivamente abonadas por WDFG en aplicación del acuerdo modificativo -41.827.157,24 euros, que también se dice "sin impuestos" y con adición de un concepto que no se explica "upfront". Para acompasar su ofrecimiento de caución a la acogida ya por otro Juzgado de Primera Instancia de Madrid en procedimiento análogo al presente, deja ofrecido también la parte actora el importe de 27.474.591,25 euros, en concepto del 10% de las cantidades discutidas en autos por las partes.

Opta el Juzgado por acoger este segundo criterio, que se acompasa mejor a la verdadera trascendencia económica del conflicto que enfrenta a las partes. Se entiende también más ajustado, vista la esencia de las medidas acordadas, y en orden a un eventual y ulterior resarcimiento de daños y perjuicios que la situación de congelación contractual a que aboca la presente resolución pueda irrogar a las entidades demandadas.



Por la remisión que realiza el art. 728.3 LEC al art. 529.3 del mismo texto legal habrá de prestarse la caución en dinero efectivo o mediante aval solidario de duración indefinida y pagadero a primer requerimiento, emitido por entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca o por cualquier otro medio que garantice su inmediata disponibilidad.

Se concede el plazo de tres días para la prestación de la caución indicada, acorde con la premura que la propia parte actora ha imprimido a su solicitud cautelar.

Todo lo anterior entiéndase sin perjuicio de cuanto pueda acordarse caso de cursar oposición la demandada en relación con el tipo y cuantía de la caución adoptada.

OCTAVO.- Demanda principal.

Las medidas acordadas, conforme pauta el art. 730.2.2º LEC, "quedarán sin efecto si la demanda no se presentare ante el mismo Tribunal que conoció de la solicitud de aquéllas en los veinte días siguientes a su adopción".

Quede por la presente resolución ya apercibida la parte actora que, caso de no dar cumplimiento a la previsión legal precedente, conforme sigue indicando el mismo precepto, la Letrada de la Administración de Justicia de este juzgado, por medio de Decreto, alzaré o revocará los actos de cumplimiento que hubieran sido realizados, condenará a las entidades solicitantes en las costas y declarará que son responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producido a las entidades demandadas con la adopción de las medidas acordadas.

PARTE DISPOSITIVA

SE ACUERDA LA ESTIMACION PARCIAL DE LA SOLICITUD DE ADOPCIÓN INAUDITA PARTE DE MEDIDAS CAUTELARES interesada por el Procurador D. Isidro Orquín Cedenilla, en nombre y representación de las entidades WORLD DUTY FREE GROUP, S.A.U. Y SOCIEDAD DE DISTRIBUCIÓN COMERCIAL AEROPORTUARIA DE CANARIAS, S.L., frente a AENA S.M.E., S.A. Y AENA SOCIEDAD CONCESIONARIA DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE LA REGION DE MURCIA, S.M.E., S.A.; y, en consecuencia:

1º.- Ordenar la suspensión cautelar de la obligación de las demandantes de abonar la renta de los contratos objeto de autos en todo lo que exceda del acuerdo modificativo que se postula perfecto, vigente y de aplicación entre las partes.

2º.- Ordenar la prohibición cautelar de las demandadas de exigir el pago de las facturas emitidas (bloque documental nº 87) y las que, en contravención a la pauta antes indicada, pueda emitir en el futuro.

3º.- Ordenar la prohibición cautelar de la facultad de las demandadas de instar, en vía judicial o extrajudicial, la ejecución de los avales aludidos en el punto 3 del suplico corregido de la demanda cautelar. Póngase en conocimiento el presente pronunciamiento de las entidades bancarias avalistas.

4º.- Ordenar la prohibición cautelar a las demandadas de instar acciones legales para promover el desahucio de los locales arrendados y/o reclamar las rentas suspendidas y/o reducidas temporalmente, durante la tramitación del presente procedimiento.

5º.- Ordenar la prohibición cautelar a las demandadas de solicitar la inclusión de wdfg en los registros de morosos por causa de impago de las rentas.

6º.- Ordenar la suspensión cautelar del devengo de intereses de demora y penalizaciones por causa en el impago de las rentas.

Las anteriores medidas se ejecutarán una vez que la parte solicitante preste, en el plazo de tres días desde la notificación de la presente resolución, en la forma arriba indicada, la cuantía de 27.474.591,25 euros, en concepto de caución.

Contra este Auto no cabe interponer recurso alguno (art. 733.2.in fine LEC), sin perjuicio de la facultad de oposición que asiste a la parte demandada ex arts. 739 y siguientes LEC.

Notifíquese la presente resolución a las partes SIN DILACIÓN, conforme previene el art. 733.2 in fine LEC, apercibiéndoles que la prestación de la caución impuesta será siempre previa a cualquier acto de cumplimiento de las medidas cautelares acordadas (art. 737.1 LEC).

Así lo acuerda, manda y firma LUCÍA LEGIDO GIL, MAGISTRADA-JUEZ del Juzgado de Primera Instancia nº 39 de Madrid.