



IV ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

JUZGADO DE 1.ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN N.º 2 DE MÉRIDA

EDICTO de 3 de abril de 2009 sobre notificación de sentencia dictada en el procedimiento verbal de desahucio por falta de pago n.º 198/2008. (2009ED0314)

Vistos por mí, D.ª María José Viera Miranda, Juez sustituta del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Mérida, los presentes autos de juicio verbal de desahucio y reclamación de cantidad seguidos con el n.º 198/2008, a instancias de D. Juan Vicente Guerrero Jiménez, representado por el procurador de los Tribunales D. José Luis Riesco Martínez, y asistido por el letrado D. Domingo José Hidalgo Rodríguez, contra D.ª Juana Barrena Valadés, que fue declarada en situación de rebeldía procesal.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Por el procurador de los Tribunales, D. José Luis Riesco Martínez, en nombre y representación de D. Juan Vicente Guerrero Jiménez, se formuló demanda de desahucio y reclamación de renta y cantidades a ella asimiladas, en la suma de dos mil ochocientos un mil euros con cincuenta y un céntimos de euro (2.801,51 euros), el día 21 de abril de 2008, que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, y en la que en síntesis alegaba los siguientes hechos:

1. Mi poderdante es propietario de la vivienda sita en la C/ Juan Carlos I, n.º 23-A, de Trujillanos.
2. Con fecha 11 de noviembre de 2006, mi mandante suscribió un contrato de arrendamiento de vivienda, sobre el inmueble anteriormente mencionado, en cuya estipulación 4.ª, se establece que la renta mensual inicial se fija en la cantidad de 210 euros, abonados por meses anticipados, dentro de los siete días de cada mes mediante la entrega en mano a la propiedad; y en su estipulación 7.ª, se dispone que, el pago de los recibos de basura, Impuesto de Bienes Inmuebles, son de cuenta de la parte arrendadora, y el de los recibos de luz y agua, de cuenta de la arrendataria, aún cuando vengán extendidos a nombre de la parte arrendadora o de tercera persona, sin que en ningún caso esté incluido el pago de estos gastos en la renta mensual.
3. D.ª Juana Barrena Valadés adeuda a mi patrocinado, y sin perjuicio de las cantidades que se devenguen con posterioridad, la suma de dos mil ochocientos un euros con cincuenta y un céntimos de euros (2.801,51 euros), conforme al siguiente desglose:
 - 3.1. En concepto de rentas impagadas las siguientes sumas: 126 euros, correspondientes al resto de la renta de junio de 2007; 210 euros correspondientes a la renta del julio de 2007; 210 euros correspondientes a la renta de agosto de 2007; 210 euros correspondientes a la renta de septiembre de 2007; 210 euros correspondientes a la renta de octubre de 2007; 210 euros correspondientes a la renta de noviembre de 2007; 210 euros correspondientes a la renta de diciembre de 2007; 210 euros correspondientes



a la renta de enero de 2008; 210 euros correspondientes a la renta de febrero de 2008; 210 correspondientes a la renta de marzo de 2008, 210 euros correspondientes a la renta de abril de 2008.

3.2. En concepto de gasto de consumo eléctrico impagado, la suma de 419,95 euros.

3.3. En concepto de gasto de consumo de agua impagado, la suma 155,56 euros.

4. Esta parte ha remitido a la demandada requerimiento de pago, al domicilio en el que se encuentra la vivienda arrendada.

Aducía los fundamentos de derecho que estimaba de aplicación y terminaba solicitando que se dictara sentencia en la que se decrete el desahucio de la de demandada de la vivienda sita en la C/ Juan Carlos I, n.º 23-A, de la localidad de Trujillanos, y simultáneamente se condene a D.ª Juana Barrera Valadés, a abonar al demandante la cantidad de dos mil ochocientos un euro con cincuenta y un céntimo de euro (2.801,51 euros), en concepto de rentas adeudadas y cantidades asimiladas a ella, más las cantidades que se vayan devengando en el transcurso del procedimiento por estos conceptos, así como a las costas del proceso.

Segundo. Admitida a trámite la demanda por auto de fecha 17 de junio 2008, y resultando negativas todas las gestiones practicadas para conocer el domicilio o residencia de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 156.4 y 164 de la LEC, se acordó citar a la parte demandada mediante edicto, que se fijó en el tablón de anuncios del presente Juzgado, en el que se señalaba como fecha de celebración de la vista el día 30 de marzo de 2009.

Tercero. Convocadas las partes a juicio, compareció la parte actora en legal forma, no haciéndolo la parte demandada a pesar de estar citado en forma legal, por lo que se le declaró en situación de rebeldía procesal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 442 de la LEC.

La parte actora se afirmó y ratificó en sus pretensiones, manifestando que las cantidades adeudadas hasta la fecha de celebración del juicio ascendían a la suma total de cinco mil doscientos noventa y cuatro euros con ochenta y un céntimos de euro (5.294,81 euros) conforme al siguiente desglose: 4.536 euros, al haberse impagado además de las rentas señaladas en el escrito de demanda, las rentas correspondientes a los meses de mayo de 2008 a marzo de 2009, ambos inclusive; en concepto de cantidades debidas por gastos de electricidad y consumo de agua, además de la señalada en la demanda, la suma de 183,30 euros, correspondientes a los gastos devengados durante el procedimiento por este concepto y no satisfechos.

Por la parte demandante se propuso las siguientes pruebas: Documental que se acompaña con el escrito de demanda, y más documental, consistente en facturas de los recibos de consumo de agua y electricidad hasta la fecha de la celebración del juicio, así como tres cargos bancarios. Se admitió toda la prueba propuesta y se practicó la prueba admitida con el resultado que consta en el acta correspondiente.

Cuarto. En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales y demás de general y pertinente aplicación.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Por la parte demandante se solicita que se estime el desahucio y se declare el desahucio de la demandada de la vivienda sita en la C/ Juan Carlos I, n.º 23-A, de la localidad de Trujillanos, y simultáneamente se condene a ésta a abonar al demandante, la suma de cinco mil doscientos noventa y cuatro euros con ochenta y un céntimos de euros (5.294,81 euros).

Se ejercitan dos acciones, una declarativa y otra de reclamación de cantidad. Esta acumulación se realiza al amparo de lo previsto en el artículo 438.3 párrafo tercero de la LEC, que permite dicha acumulación de la reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, junto con el desahucio por falta de pago de las rentas, y su tramitación por los cauces del juicio verbal, aunque la cuantía sea superior a tres mil euros.

Por un lado, está la acción de resolución del contrato de arrendamiento de la vivienda por falta de pago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, del artículo 27.2 a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos; y por otro lado, la acción de reclamación del cumplimiento de una obligación, cuando se haya producido el incumplimiento por la otra parte, en este caso, el pago de la renta y demás cantidades debidas por el arrendatario, del artículo 27.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en relación con el artículo 1.124 del Código Civil.

Segundo. De acuerdo con lo previsto en el artículo 32.2, apartado primero de la LEC, será preceptiva la intervención de abogado en los juicios verbales de cuantía superior a novecientos euros, al igual que establece el artículo 23.2.1 de la LEC para la representación por medio de procurador y comparecer en forma legal.

La demandada no ha comparecido en forma legal, pues no asistió al juicio. Se declaró en el acto de la vista conforme al artículo 442.2 de la LEC, la rebeldía de la parte demandada y se continuó el juicio. El artículo 440.3 de la LEC prevé que si no comparece el demandado se declarará el desahucio sin más trámites. Por ello, procede declarar resuelto el contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la C/ Juan Carlos I, n.º 23-A, de la localidad de Trujillanos (Badajoz).

Tercero. En cuanto a la acción de reclamación de rentas y cantidades a ella asimiladas, es preciso señalar que el contrato de arrendamiento de vivienda, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.2, párrafo primero, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se rige en primer lugar, y con carácter imperativo por las disposiciones que la L.A.U., dedica a tales arrendamientos, (es decir las del Título II), a falta de normas por la voluntad de las partes, y supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. En el presente caso, la acción de reclamación del cumplimiento de la obligación en este supuesto, el pago de las rentas debidas, y cantidades debidas en concepto de gastos de electricidad y agua, se rige por lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil, según el cual el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución de la obligación. Del conjunto de las pruebas practicadas, resulta acreditado en este procedimiento la falta de pago por la demandada, de las rentas y cantidades debidas en concepto de gastos de electricidad y agua, reclamadas por la parte demandante, tanto por la documental aportada junto con el escrito de demanda, donde consta el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, así como las facturas



correspondientes a los gastos de electricidad y agua, hasta la fecha de presentación de la demanda, como de los documentos presentados en el acto de juicio, referentes a las facturas correspondientes al consumo de electricidad y agua, desde la fecha de presentación de la demanda hasta la fecha de celebración del juicio, y sin que la parte demandada haya acreditado en el acto de juicio que dichas cantidades habían sido abonadas, conforme a la carga probatoria que en relación a estos extremos le corresponde conforme a lo dispuesto en el artículo 217 de la LEC.

Además por la parte actora se reclaman las cantidades que se devenguen hasta la fecha de celebración del juicio. En éste sentido es preciso señalar que aún cuando se pueden reclamar las rentas y cantidades a ella asimiladas, que se devenguen desde la fecha de la interposición de la demanda, dichas rentas han de ser vencidas y no pagadas, teniendo en cuenta las acciones ejercitadas y acumuladas, expresadas en el fundamento de derecho primero de la presente resolución, y por ello tienen como límite el momento de celebración de la vista, cuando los autos quedan pendientes de dictar la correspondiente sentencia, ya que si la sentencia es condenatoria debe condenar al pago de una cantidad de dinero vencida, líquida y exigible, y declarar el desahucio con la consiguiente resolución del contrato de arrendamiento, sin que a partir de dicho momento puedan devengarse nuevas rentas. Por todo lo expuesto debe considerarse también debidas las cantidades devengadas y no pagadas en concepto de rentas y consumo de electricidad y agua, desde la fecha de interposición de la demanda, hasta la fecha de celebración del juicio, por lo que la renta y cantidades a ella asimiladas, reclamadas y a la que debe condenar la sentencia asciende a la suma de cinco mil doscientos noventa y cuatro euros con ochenta y un céntimos de euro (5.294,81 euros).

Cuarto. Se advierte a la demandada que en caso de no recurrir la sentencia se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, si lo solicitase el demandante mediante demanda ejecutiva (artículo 440.3 de la LEC). No obstante si con anterioridad a la fecha fijada para el lanzamiento, se entregare la posesión efectiva al demandante, acreditándolo el arrendador ante el Tribunal, se dictará auto declarando ejecutada la sentencia y cancelando la diligencia, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta del estado en que se encuentre la finca (artículo 703.4 de la LEC).

Quinto. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 576 de la LEC, desde que se dictara sentencia en primera instancia que condene al pago de una cantidad de dinero líquida, determinará el devengo a favor del acreedor, de un interés igual al interés legal del dinero incrementado en dos puntos, o en el que pactaren las partes o el que establezca la Ley.

Sexto. En materia de costas, el artículo 394 de la LEC establece que las costas se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, y por tanto en el supuesto concreto de este procedimiento se imponen a la parte demandada.

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

FALLO

Estimar totalmente la demanda interpuesta por D. Juan Vicente Guerrero Jiménez, representado por el procurador de los Tribunales, D. José Luis Riesco Martínez, y asistido por el letrado D. Domingo José Hidalgo Rodríguez, contra D.^a Juana Barrena Valadés, y:



1. Se declara resuelto el contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la C/ Juan Carlos I, n.º 23-A, de la localidad de Trujillanos (Badajoz), y se estima el desahucio de dicho inmueble.
2. Se condena D.ª Juana Barrena Valadés, a abonar a D. Juan Vicente Guerrero Jiménez, la cantidad total de cinco mil doscientos noventa y cuatro euros con ochenta y un céntimos de euro (5.294,81 euros).
3. Se condena a la parte demandada a abonar las costas del proceso.

Contra esta resolución se podrá interponer recurso de apelación en el plazo de los cinco días siguientes al de su notificación ante la Ilma. Audiencia Provincial de Badajoz, Sección Tercera.

Así lo acuerda, manda y firma, D.ª María José Viera Miranda, Juez sustituta del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Mérida.

Publicación. Dada, leída y publicada la anterior sentencia por la Sra. Juez sustituta del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Mérida, estando celebrando audiencia pública en el día de la fecha. Doy fe.