



## **IV ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**

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

*EDICTO de 10 de noviembre de 2008 sobre notificación de sentencia dictada en el procedimiento verbal de desahucio por falta de pago n.º 676/2007. (2008ED0860)*

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

#### SENTENCIA N.º 52

En Mérida, a siete de noviembre de dos mil ocho.

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 676/2007, a instancias de D. Baldomero Hierro Rosario, representado por la Procuradora de los Tribunales D.ª Cristina Cardona Olivares, y asistido por el Letrado D. José Ignacio Martín Oncina, contra D.ª María del Mar González Escribano, que fue declarada en situación de rebeldía procesal.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero, Por la Procuradora de los Tribunales, D.ª Cristina Cardona Olivares, en nombre y representación de D. Baldomero Hierro Rosario, se formuló demanda de desahucio y reclamación de rentas y cantidades a ella asimiladas, en la suma de cinco mil novecientos cincuenta y nueve euros con ochenta céntimos de euro (5.959,80 euros), el día 28 de noviembre de 2007, que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, y en la que en síntesis alegaba los siguientes hechos:

1. Mi mandante, D. Baldomero Hierro Rosario, es propietario de la vivienda sita en la ciudad de Mérida, en la Avenida Reina Sofía, n.º 34, portal 3º, 2º A. En fecha 12 de diciembre de 2006, el actor concertó con D.ª María del Mar González Escribano, el arrendamiento de la citada vivienda por la suma de 450 euros mensuales en concepto de renta arrendaticia, siendo de cuenta de la arrendataria los gastos de suministro de luz, gas, agua, y en general los que se hallen individualizados con aparatos contadores.
2. Desde el mes siguiente al del inicio del contrato, la arrendataria ha dejado de abonar las mensualidades correspondientes en concepto de rentas del contrato de arrendamiento, siendo así que la cantidad debida en este concepto a la fecha de la interposición de la presente demanda, asciende a la suma de 4.950 euros. Asimismo ha dejado de abonar las cantidades que le corresponden según contrato, en concepto de agua, y luz, ascendiendo las cantidades debidas en concepto de suministro de electricidad, a la suma de 208,47 euros, y la cantidad debida en concepto de suministro de agua, a la suma de 104,39 euros.
3. Han resultado infructuosas las gestiones extrajudiciales realizadas para el cobro de las cantidades debidas.

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 demandada de la vivienda sita



en la Avenida Reina Sofía n.º 34, Portal 3.º, 2.º A, de la ciudad de Mérida, y simultáneamente se condene a D.ª María del Mar González Escribano, a abonar a D. Baldomero Hierro Rosario, la cantidad de cinco mil novecientos cincuenta y nueve euros con ochenta céntimos de euro (5.959,80 euros), en concepto de rentas debidas y cantidades a ella asimiladas, más las cantidades que se vayan devengando en el transcurso del procedimiento por estos conceptos, así como a los intereses legales correspondientes, y a las costas del proceso.

Segundo. Admitida a trámite la demanda por auto de fecha 5 de diciembre de 2007, y tras diversas suspensiones motivadas por la imposibilidad de citar a la parte demandada, por providencia de 9 de octubre de 2008, se acordó su citación mediante edictos, fijándose como fecha para la celebración de la vista, el día 3 de noviembre de 2008.

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, solicitando que se incluyan las cantidades adeudadas hasta la fecha de celebración del juicio.

Por la parte demandante se propuso las siguientes pruebas: documental que se acompaña con el escrito de demanda. 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 Avenida Reina Sofía, n.º 34, Portal 3º, 2º A, de la ciudad de Mérida, y simultáneamente se condene a ésta a abonar al demandante, la suma de cinco mil novecientos cincuenta y nueve euros con ochenta céntimos de euro (5.959,80 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 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 23.2.1º 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 442.2º 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 Avenida Reina Sofía n.º 34, Portal 3º, 2º A, de la ciudad de Mérida (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, 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, 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 este 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 rentas devengadas y no pagadas desde la fecha de interposición de la demanda, hasta la fecha de celebración del juicio, es decir desde el mes de noviembre de 2007 (teniendo en cuenta la renta reclamada en el antecedente primero de la presente resolución) hasta el mes de octubre de 2008, ambos inclusive, en la medida en que el juicio se celebró el día 3 de noviembre de 2008, y según el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, el pago de la renta debería realizarse entre los días 15 y 20 de cada mes (estipulación tercera), por lo que la renta reclamada y a la que debe condenar la sentencia comprende desde el mes de enero de 2007 hasta el mes de octubre de 2008, ambos inclusive, comprendiendo por tanto la renta correspondiente a veintidós meses, así como los gastos justificados e impagados de consumo de electricidad (208,47 euros), y de consumo de agua (104,39 euros), siendo la cantidad debida, la suma de diez mil doscientos doce euros con ochenta y seis céntimos de euro (10.212,86 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. En cuanto a los intereses moratorios, el artículo 1.100 del Código Civil en su párrafo primero dispone que, "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". Por su parte el artículo 1.108 del Código Civil dispone que "si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero, y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal". No constando la existencia de un pacto entre las partes acerca de los intereses moratorios, éstos consistirán en el pago del interés legal, desde la fecha de la reclamación extrajudicial de la deuda, es decir desde el día 31 de julio de 2007.

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. Baldomero Hierro Rosario, representado por la Procuradora de los Tribunales, D.<sup>a</sup> Cristina Cardona Olivares, y asistido por el Letrado D. José Ignacio Martín Oncina, contra D.<sup>a</sup> María del Mar González Escribano, y:

1. Se declara resuelto el contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la Avenida Reina Sofía, n.º 34, Portal 3º, 2º A, de la ciudad de Mérida, y se estima el desahucio de dicho inmueble.
2. Se condena a D.<sup>a</sup> María del Mar González Escribano, a abonar a D. Baldomero Hierro Rosario, la cantidad total de diez mil doscientos doce euros con ochenta y seis céntimos de euro (10.812,86 euros), más los intereses moratorios y los intereses por mora procesal, en los términos previstos en el fundamento de derecho quinto de la presente resolución.
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 para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Badajoz. Sección Tercera.

Así lo acuerda, manda y firma, D.<sup>a</sup> 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.

Y como consecuencia del ignorado paradero de María del Mar González Escribano, se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación.

Mérida, a diez de noviembre de dos mil ocho.