



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

*EDICTO de 21 de septiembre de 2009 sobre notificación de sentencia dictada en el juicio ordinario n.º 273/2008. (2009ED0839)*

### SENTENCIA

En Mérida, a veintiuno de septiembre de dos mil nueve.

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 ordinario de resolución de contrato de arrendamiento de finca urbana, seguidos con el n.º 273/2008, a instancias de D. José González Pérez, representado por la Procuradora de los Tribunales D.ª Petra María Aranda Téllez, y asistido por la Letrada D.ª Olivia Novillo-Fertrell Fernández, 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 Petra María Aranda Téllez, en nombre y representación de D. José González Pérez, se formuló demanda de juicio ordinario de resolución de contrato de arrendamiento de finca urbana, el día 20 de mayo de 2008, que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, y en la que en síntesis alegaba los siguientes hechos:

1. Mi mandante, D. José González Pérez, en fecha 1 de agosto de 1997, intervino en calidad de arrendatario, en nombre y representación de la mercantil Automociones González Rodríguez, S.L., en la formalización de un contrato de arrendamiento del local sito en Avda. Princesa Sofía, n.º 32, de Mérida.
2. En fecha de 12 de noviembre de 2007, mi mandante acordó con el propietario del local, D. Juan García Campos, el derecho de cesión del local con las condiciones que se recogen en el Auto n.º 378 de esa misma fecha, dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Mérida.
3. En cumplimiento del acuerdo transaccional que se contiene en el auto judicial, el día 11 de enero de 2008, mi mandante firmó un contrato de cesión de arrendamiento para uso distinto del de vivienda con D.ª María del Mar González Escribano, siendo el objeto del nuevo contrato, el local propiedad del Sr. García Campos, sito en la Avda. Reina Sofía, n.º 32, de Mérida.
4. De acuerdo con dicho contrato, la Sra. González Escribano quedó obligada a lo siguiente:
  - 1.º) Quedó obligada al pago de la cantidad de 156.000 euros a título de precio por el traspaso, más el importe de 24.960 euros en concepto de cuota devengada del IVA al 16%.
  - 2.º) El precio pactado lo abonaría a partir del día 1 de marzo de 2008, a razón de 1.200 euros mensuales y durante 130 mensualidades consecutivas, dentro de los cinco primeros días de cada mes, contados a partir de la firma del documento. Junto con la mensualidad anterior, pagaría también la parte proporcional correspondiente al IVA, que asciende a 192 euros, de manera que la cantidad mensual a pagar asciende a la suma de 1.392 euros.



- 3.º) Además de los pagos mensuales a los que quedó obligada por el contrato, podía también efectuar las amortizaciones anticipadas y parciales del precio pactado que tuviera por conveniente, descontándose en ese caso de la deuda existente en ese momento, la cantidad o cantidades entregadas.
- 4.º) Para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, se obligó a formalizar aval bancario, anual y renovable automáticamente durante todo el periodo de vigencia del mismo, por importe de 16.704 euros cada año. El aval bancario se comprometió a adjuntarlo al contrato, el 1 de marzo de 2008. Llegado ese día, sin que por su parte se hubiera aportado el citado aval, el contrato se entendería resuelto de pleno derecho, sin necesidad de ningún requerimiento. Para garantizar el acompañamiento del aval en la fecha indicada, entregó en el acto el pagaré n.º 2.657.182 5 8200 3, por importe de dos mensualidades, que ascienden a la cantidad de 2.400 euros, y que haría definitivamente suyo en caso de incumplimiento.
- 5.º) En el mismo acto, mi mandante hizo entrega a la demandada, de las llaves del local comercial, quien lo recibió a su entera satisfacción, entendiéndose producida la cesión del uso y disfrute del mismo, desde ese momento. Que en cumplimiento de lo pactado en el contrato, y con el fin de que la demandada pudiese continuar con la actividad que hasta la fecha venía desarrollando el Sr. González Pérez en el local arrendado, este último transmitió la Compañía Automociones González Pérez, S.L., a favor de la demandada.
5. Llegado el día 1 de marzo de 2008, la demandada no aportó el aval citado en el párrafo séptimo de la estipulación tercera del contrato de fecha 11 de enero de 2008, por lo que el mismo ha de entenderse resuelto de pleno derecho desde esa misma fecha, sin necesidad de ningún tipo de requerimiento. Por su parte, mi mandante ha cumplido con todas las obligaciones que le impone el contrato y la legislación sobre arrendamientos urbanos.
6. Han sido innumerables los intentos por parte de mi mandante de recuperar la finca arrendada, resultando infructuosos.

Aducía los fundamentos de derecho que estimaba de aplicación y terminaba solicitando que se dictara sentencia en la que se declare resuelto en contrato de cesión de arrendamiento del local sito en la Avda. Princesa Sofía, n.º 32, de Mérida, suscrito el día 11 de enero de 2008, y se condene a la demandada a que en el término que se señale, deje la finca totalmente libre, vacua y expedita a disposición del actor, con expresa condena en costas.

Segundo. Admitida a trámite la demanda por auto de fecha 8 de julio de 2008, se acordó dar traslado de la misma a la parte demandada para que contestara en el plazo de 20 días hábiles. Y habiendo resultado negativas todas las gestiones realizadas para conocer el domicilio o residencia actual de la parte demandada, después de haberse intentado sin resultado, la comunicación por correo, y la domiciliaria, por providencia de fecha 10 de octubre de 2008, se acordó de conformidad con lo dispuesto en los artículos 156.4 y 264 de la LEC, emplazar a la parte demandada mediante edictos.

Transcurrido el plazo legalmente establecido sin que la parte demandada presentare el escrito de contestación, por providencia de fecha 5 de diciembre de 2008, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 496.1 de la LEC, se declaró a dicha parte en situación de rebeldía



procesal, señalándose como fecha para la celebración de la audiencia previa, el día 15 de diciembre de 2008.

Tercero. La audiencia previa, se celebró el propio día que le estaba señalado, a la misma compareció la parte demandante debidamente representada por Procurador, y asistida por Letrado, no haciéndolo la parte demandada, pese haber sido citada en forma legal, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 414.3 de la LEC, se acordó la continuación de la audiencia con la sola intervención de la parte demandante.

La parte demandante se afirmó y ratificó en su escrito de demanda, proponiendo como medios de prueba, la documental acompañada al escrito de demanda, la cual fue admitida, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 429.8 de la LEC, sin necesidad de la previa celebración del juicio, quedaron los autos conclusos para dictar la correspondiente sentencia.

Cuarto. En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales y demás de general y pertinente aplicación, a excepción del plazo para dictar sentencia.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Por la parte demandante se ejercita una acción declarativa, solicitando que se declare resuelto el contrato de cesión de arrendamiento del local sito en la Avda. Princesa Sofía, n.º 32, de Mérida, suscrito entre las partes el día 11 de enero de 2008, fundamentando dicha acción, en el incumplimiento por la parte demandada de la condición establecida en el párrafo séptimo de la estipulación tercera del contrato de cesión, por la que se obligó a formalizar un aval bancario, anual y renovable automáticamente durante todo el periodo de vigencia del mismo, por importe de 16.704 euros cada año, comprometiéndose a adjuntarlo al contrato, el 1 de marzo de 2008.

La parte demandada no ha comparecido en forma legal, pues no asistió al juicio. Se declaró en el acto de la vista conforme al artículo 442 de la LEC, la rebeldía de la parte demandada y se continuó el juicio. Esta declaración de rebeldía no puede ser considerada como un allanamiento ni como una admisión de los hechos de la demanda, salvo que la Ley disponga lo contrario. En este sentido la SAP de La Rioja de 4 de abril de 2003 estableció que "la rebeldía del demandado no supone siquiera un principio de prueba, pues significa únicamente que se da por contestada la demanda, entendiéndose en esta expresión que no existe allanamiento, ni reconocimiento de los hechos, por lo que el actor debe probar sin especialidad alguna los hechos de su pretensión. Sobre este tema la jurisprudencia viene proclamando (SS. de 4 de marzo de 1989 y 10 de noviembre de 1990) que la declaración de rebeldía no implica el allanamiento a la demanda, ni libera, como consecuencia de la conducta del rebelde, de probar los hechos constitutivos de la misma, y asimismo precisa que la rebeldía del demandado es tan solo una situación procesal producida por su incomparecencia a juicio, quien con tal conducta de ninguna manera incumple una obligación, sino que al no alzar la carga procesal del personamiento se encontraría con un "status" que solo a él será imputable como consecuencia del no ejercicio de su derecho a intervención en la litis y en la que tendrá unos efectos puramente procesales, pero sin reflejo en el área del derecho material".

Segundo. Se puede definir la cesión del contrato de arrendamiento, como un contrato en virtud del cual una de las partes (el arrendatario-cedente) trasmite a otra (adquirente-cesionario) el



conjunto de derechos y obligaciones que integran su posición jurídica en el contrato de arrendamiento, quedando subrogado en la posición jurídica de aquél frente al arrendador (cedido).

La SSTS de 4 de febrero de 1993, explica tal subrogación diciendo que "la primitiva relación contractual se amplía a un tercero vinculado con uno de aquellos contratantes, al que se le van a imputar los efectos y consecuencias del contrato que se cede y en el que se ve relacionado no por vía de auténtica sucesión, sino mas bien por la presencia vinculante en el mismo aunque no lo hubiera concertado directamente, pero que asume y queda obligado, ya que la transmisión se efectuó en su totalidad unitaria. La voluntad negocial queda así claramente proyectada en cuanto se produce atribución de los efectos de un contrato a persona distinta de la que lo concluyó, pasando la relación de bilateral a trilateral y produciendo como efecto característico que el cedente queda desligado del negocio y el cesionario subrogado en su lugar".

Es preciso señalar que los contratos de arrendamiento de fincas urbanas para uso distintos de vivienda, se rigen en primer lugar por la voluntad de las partes, que en todo caso deberán respetar los preceptos imperativos de los Títulos I, IV y V, en defecto de la voluntad de las partes, por los preceptos que la propia L.A.U., dedica a éstos arrendamientos (los del Título III), y supletoriamente por el Código Civil, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Cuando se produce una cesión del contrato de arrendamiento, para determinar los derechos y obligaciones de las partes habrá que estar a lo que se hubiera estipulado en el contrato de cesión.

El artículo 1089 del Código Civil establece que "las obligaciones nacen de la Ley, de los contratos y cuasi contratos, y de los actos u omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia"; por su parte el artículo 1091 del Código civil establece que "las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos". Estableciendo el artículo 1124 del Código Civil 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, aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando este resultare imposible. El tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo. Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1295 y 1298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria".

Tercero. Del conjunto de las pruebas practicadas han resultado acreditados los siguientes hechos:

- 1) D. José González Pérez, en fecha 1 de agosto de 1997, intervino en calidad de arrendatario, en nombre y representación de la mercantil Automociones González Rodríguez, S.L., en la formalización de un contrato de arrendamiento del local sito en Avda. Princesa Sofía, n.º 32, de Mérida, propiedad de D. Juan García Campos (documento n.º 2 de la demanda, consistente en el contrato de arrendamiento del citado local).
- 2) El día 11 de enero de 2008, D. José González Pérez firmó un contrato de cesión de arrendamiento para uso distinto del de vivienda con D.ª María del Mar González Escribano, siendo el objeto del contrato, el local propiedad del Sr. García Campos, sito en la Avda. Reina Sofía, n.º 32, de Mérida, y actuando con el consentimiento del propietario. Así resulta en



primer lugar, del documento n.º 2 de la demanda, consistente en Auto de fecha 12 de noviembre de 2007 dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Mérida, en el procedimiento verbal de desahucio por falta de pago n.º 534/007, en el que se homologó el acuerdo al que habían llegado las partes, consistente en el compromiso que asumía el Sr. González de proceder a la cesión del contrato de arrendamiento en un plazo máximo de dos meses; y en segundo lugar, del documento n.º 3 de la demanda, consistente en el contrato de cesión de fecha 11 de enero de 2008, suscrito por el actor y la demandada).

- 3) Entre las cláusulas del contrato de cesión, se establece en la estipulación sexta que "para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, la cesionaria se obliga a formalizar aval bancario, anual y renovable automáticamente durante todo el periodo de vigencia del mismo, por importe de 16.704 euros cada año. El aval bancario se adjuntará por la cesionaria al presente contrato, el 1 de marzo de 2008. Llegado ese día, sin que por la parte de la cesionaria se hubiera aportado el citado aval, el contrato se entendería resuelto de pleno derecho, sin necesidad de ningún requerimiento. Para garantizar el acompañamiento del aval en la fecha indicada, entrega en este acto al cedente el pagaré n.º 2.657.182 5 8200 3, por importe de dos mensualidades, que ascienden a la cantidad de 2.400 euros, y que hará definitivamente suyo en caso de incumplimiento por la cesionaria".
- 4) En cuarto lugar resulta acreditado en este procedimiento que el actor, cumplió con todas las obligaciones derivadas del contrato de cesión, haciendo entrega a la demandada a la firma del contrato, de las llaves del local comercial, quién lo recibió a su entera satisfacción (así resulta del documento n.º 3 de la demanda consistente en el contrato de cesión suscrito por las partes, y concretamente de su estipulación cuarta); transmitiendo la Compañía Automociones González Pérez, S.L., a favor de la demandada (así resulta del documento n.º 4 de la demanda, consistente en una escritura pública de fecha 7 de febrero de 2008, mediante la cual el actor vendió el 100% de las acciones que tenía en la mencionada compañía, a la demandada).
- 5) Y en quinto lugar ha resultado acreditado que la demandada incumplió la obligación asumida en el contrato de cesión, de formalizar aval bancario, anual y renovable automáticamente durante todo el periodo de vigencia del mismo, por importe de 16.704 euros cada año, y de adjuntarlo al contrato, el 1 de marzo de 2008. Así resulta del documento acompañado a la demanda, consistente en la denuncia presentada por el Sr. González Pérez, en el que denuncia a la Sra. González Escribano, por no haber aportado el aval al que se obligó en virtud del contrato, y sin que la parte demandada en este procedimiento haya acreditado que efectivamente acompañó el aval al que se había obligado en virtud del contrato, el día 1 de marzo de 2008, conforme a la carga probatoria que le corresponde en relación a este extremo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 de la LEC, por lo que procede la estimación íntegra de la demanda.

Cuarto. 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 íntegramente la demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales D.<sup>a</sup> Petra María Aranda Téllez, en nombre y representación de D. José González Pérez, y asistido por la Letrada D.<sup>a</sup> Olivia Novillo-Fertrell Fernández, contra D.<sup>a</sup> María del Mar González Escribano, acordándose lo siguiente:

1. Se declara resuelto en contrato de cesión de arrendamiento del local sito en la Avda. Princesa Sofía, n.º 32, de Mérida, suscrito el día 11 de enero de 2008, entre D. José González Pérez y D.<sup>a</sup> María del Mar González Escribano.
2. Se condena a D.<sup>a</sup> María del Mar González Escribano, a que en el plazo de un mes a contar desde la firmeza de la presente resolución, deje la finca totalmente libre, vacua y expedita a disposición de D. José González Pérez.
3. Se imponen las costas procesales a la parte demandada.

Notifíquese la presente resolución a la partes, haciéndoles saber que contra la misma podrá interponerse recurso de apelación, que habrá de prepararse mediante escrito dirigido a este Juzgado, en el plazo de cinco días a contar desde el día siguiente al de su notificación, para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Badajoz.

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.