

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº []
MARBELLA (MÁLAGA)

JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO Nº []/2018

SENTENCIA Nº []

En Marbella, a []

MAGISTRADA QUE LA DICTA: Dª []

PARTE DEMANDANTE: []
Letrado: D. Eduardo Fernández-Figares Estévez.
Procuradora: Dª []

PARTE DEMANDADA: D []

OBJETO DE JUICIO: JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO Nº []/2018.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 31 de octubre de 2017 la Procuradora de los Tribunales Dª [] [] presentó, en nombre y representación de la entidad [] demanda de juicio verbal sobre desahucio por falta de pago y reclamación de rentas debidas y cantidades asimiladas, reclamando la cantidad de 1950 €, más las que se vayan devengando hasta el reintegro de la finca, solicitando la entrega de la posesión de la finca, así como intereses legales y costas.

SEGUNDO.- Tras la subsanación de defectos y desistir el actor de la acción de desahucio, el 27 de febrero de 2018 se dictó Decreto en el que se acordó la admisión de la demanda, requirió al demandado para que abonase la cantidad reclamada y abandonase la vivienda. La parte demandada no ha contestado a la demanda y el 15 de noviembre de 2018 se dictó Diligencia de Ordenación en la que se acordó su situación de rebeldía así como se dio traslado a la parte demandante a fin de que manifestara sobre la celebración de la vista. El 3 de diciembre de 2018 se dictó otra Diligencia de Ordenación e la que se acordó dar cuenta, quedando los autos pendientes de resolución judicial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte demandante ejercita acción de resolución contractual, reclamación de cantidad y desahucio relativo al inmueble vivienda sito en [] Avenida Ricardo Soriano, [] Marbella, exponiendo la parte demandante que la demandada no ha cumplido con





ADMINISTRACION
DESCRITO DE
JUSTICES

su obligación de abono de renta mensual (ascendente a 650 €/m), en concreto, reclamando en su escrito de 15 de diciembre de 2017 la suma de 1950 € por las rentas indebidamente pagadas y desde la demanda hasta la entrega de la posesión la suma de 780 €, resultando un total de 2730 €.

La parte demandada ha sido declarada en rebeldía de conformidad con lo dispuesto en los artículos 496 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considerando, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 498 de la misma norma, que se opone a todos los pedimentos de la demanda.

A la vista de lo anterior, se considera que son hechos controvertidos: legitimación de la parte demandante, obligación de abono de la deuda, la existencia de la deuda y su cuantía.

SEGUNDO.- Marco jurídico. En el presente supuesto es de aplicación la Ley de arrendamientos urbanos (LAU en adelante) de 24 de noviembre de 1994, al encajar el contrato en la definición prevista en el artículo 2 al recaer sobre un inmueble destinado a satisfacer la necesidad de vivienda habitual de la parte arrendataria.

Estos contratos, según el artículo 4, se rigen imperativamente por lo dispuesto en los títulos I, IV y V, y también por lo dispuesto en el título II, en su defecto, por la voluntad de las partes, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código. Respecto a esta última norma son aplicables los preceptos 1542 a 1600 del Código Civil específicos sobre el contrato de arrendamiento, así como los artículos generales contenidos en el libro cuarto, título primero y capítulo primero sobre obligaciones y el título segundo sobre contratos.

En virtud del contrato de arrendamiento nacen obligaciones para ambas partes en la forma que prescribe la norma, entre ellas destacar como obligación principal el pago de la renta pactada y el uso de la vivienda conforme al uso pactado.

TERCERO.- Prueba practicada. La parte demandante ha presentado la siguiente prueba documental (valorable de conformidad con los artículos 324, 326 y 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil):

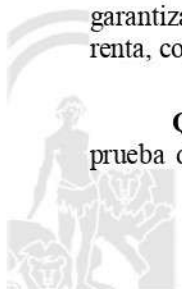
a) documento nº 1, prueba que las partes celebraron un contrato de arrendamiento el día 29 de septiembre de 2015, sobre la finca sita en Avenida Ricardo Soriano, Marbella, por un plazo de un año, pactando una renta mensual de 650 €/m.

b) documento nº 2, prueba que el día 4 de diciembre de 2017 la parte arrendataria entregó las llaves de la vivienda realizándose la entrega de la posesión.

CUARTO.- Primer y segundo hechos controvertidos: legitimación de la parte demandante y existencia de relación contractual.

La prueba practicada acredita que la parte demandante celebró con la parte demandada un contrato de arrendamiento otorgándole así legitimación activa para la interposición de la demanda y ejercitar la acción de reclamación de cantidad, al haber desistido de la acción de desahucio. Esta relación contractual obliga principalmente a la parte demandante a entregar la posesión de la finca y garantizar su uso a la parte demandada y a la parte demandada principalmente a abonar el precio de renta, conservar y entregar la finca de forma idónea.

QUINTO.- Tercer y cuarto hecho controvertido: existencia y cuantía de la deuda. La prueba documental acredita que la parte demandante ha cumplido con su obligación, pero no la





ADMINIS
D
JUST

demandada de abonar la cantidad correspondiente a la renta, por lo que procede condenar a dicha parte a abonar las rentas impagadas hasta la entrega de la posesión de la finca efectuada el día 4 de diciembre, ascendiendo a la suma de dos mil setecientos treinta euros (2730 €).

SEXTO.- Consecuencias del incumplimiento. La principal consecuencia que tiene el incumplimiento es la condena de la parte demandada a abonar la cantidad debida tal y como se ha resuelto en el Fundamento Jurídico anterior, así como procede acordar, al haberlo solicitado la demandante, la resolución contractual.

El artículo 27.2.a de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece la facultad del arrendador de resolver de pleno derecho el contrato por incumplimiento por las partes de cualquiera de las obligaciones resultantes del contrato. En el presente supuesto se ha acreditado que la parte demandada no ha cumplido con su obligación de pago de la renta del arrendamiento y gastos de comunidad que se asumieron contractualmente, de modo que, se debe acceder a la petición de la parte demandante de resolución del contrato por incumplimiento.

SÉPTIMO.- La parte actora solicita el pago de la de los intereses legales que derivan de tal cantidad. La LAU ni el contrato especifican en ningún precepto o cláusula, respectivamente, nada sobre los intereses legales de modo que es aplicable, supletoriamente, el Código Civil. En este texto normativo en materia de intereses destacan los artículos 1100, 1101 y 1108 en base a los que este órgano judicial considera que al incurrir los arrendatarios en el impago de las rentas pactadas y del suministro de agua (obligación dineraria) da lugar al nacimiento para el arrendador de un derecho al interés legal que genera tal cantidad a contar desde la interposición de la demanda.

OCTAVO.- En aplicación de lo dispuesto en el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y al haberse estimado los pedimentos de la demanda procede condenar a la parte demandada al abono de las costas procesales generadas en esta instancia.

PARTE DISPOSITIVA

QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO la demanda presentada por la Procuradora de los Tribunales D^a [] en nombre y representación de la entidad [] frente a D. [] y en consecuencia:

A..SE DECLARA RESUELTO el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día 29 de septiembre de 2015, sobre la finca sita en [] Avenida Ricardo Soriano, [] [] Marbella.

B.... SE CONDENA A la parte demandada A ABONAR A LA PARTE DEMANDANTE la suma de dos mil setecientos treinta euros (2730 €), más los intereses legales que esta cantidad genere y a las costas procesales.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme y contra la misma cabe interponer recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

Así por esta mi Sentencia la pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- La anterior sentencia fue leída y publicada por la Sra. Juez que la dictó en audiencia pública el día de su fecha. Doy fe.-

