

IV. Administración de Justicia

Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Telde

1080 *EDICTO de 7 de octubre de 2009, relativo al fallo de la sentencia recaída en los autos de juicio verbal LEC. 2000 nº 0001227/2008.*

JUZGADO DE: Primera Instancia nº 6 de Telde.

JUICIO: verbal LEC. 2000 0001227/2008.

PARTE DEMANDANTE: D./Dña. María Raquel Guerra Ojeda.

PARTE DEMANDADA: D./Dña. Frehe Stanley Klaus Dieter.

SOBRE: desahucio.

En el juicio referenciado, se ha dictado la resolución cuyo texto literal es el siguiente: JV desahucio y reclamación de cantidad 1227/08.

Dña. María de los Ángeles Zabala Sanz, Magistrada titular del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Telde y su partido ha pronunciado la siguiente

SENTENCIA

En la ciudad de Telde, a 3 de febrero de 2009; habiendo visto y oído los presentes autos de juicio verbal de desahucio, tramitado ante este Juzgado bajo el nº 1227/08, y entre las partes, como demandante Dña. María Raquel Guerra Ojeda asistida por la Letrada Dña. Gladys Santana González y representada por el Procurador D. Francisco Montesdeoca Quesada; y como demandado don Frehe Stanley Klaus Dieter, el cual no compareció al juicio pese a estar citado en debida forma por lo que fue declarada en rebeldía; sobre desahucio por impago de rentas y reclamación de cantidad.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Por la representación procesal de la parte actora se presentó en fecha 12 de diciembre de 2008 demanda de juicio verbal contra el indicado demandado, en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, concluyó con la súplica al Juzgado de que tras los trámites oportunos se dictase sentencia que se declare resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda a que se refiere la demanda, a dejarla libre y expedita y a disposición de la actora en el plazo que marca la ley, previniéndola que así no lo hiciera podrá ser lanzada por la fuerza y a su costa y se condene a estar y pasar por dicha resolución y a abonar al actor las cantidades impagadas y vencidas así como también el importe del resto de las rentas que se vayan devengando durante el presente procedimiento y hasta el desalojo, y todo ello con expresa imposición de las costas procesales causadas.

Segundo.- Admitida a trámite y dado traslado al demandado, se citó a las partes para la celebración

de vista que se desarrolló en el día de los corrientes. Abierto dicho acto, el actor se ratificó en su demanda y concretó la cantidad impagada a 4.474,00 euros en concepto de renta y 70 euros de cantidades asimiladas, desde abril de 2008 hasta la actualidad, declarándose en rebeldía a la demandada al no comparecer al juicio pese a estar citado en legal forma.

Tercero.- La parte actora propuso los siguientes medios de prueba: documental e interrogatorio de la demandada.

Cuarto.- En la tramitación del presente pleito se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Se ejercitan en la demanda las acciones acumuladas de resolución del contrato de arrendamiento de vivienda y de reclamación de las rentas, alegando que la arrendataria ha dejado de abonar las rentas correspondientes a los meses de abril de 2008 hasta la actualidad, a cuyo pago venían obligada la parte demandada, conforme al contrato de 28 de enero de 2008, cuyo contrato que tenía una duración inicial de 1 año, documento 3 de la demanda.

Así mismo la parte actora reclama las cantidades adeudadas, ascendiendo las mismas a 4.474,00 euros en concepto de renta y 70 euros de cantidades asimiladas.

Segundo.- En virtud de las reglas que sobre la carga de la prueba se inferían del antiguo artículo 1214 del Código Civil, ahora recogidas en el artículo 217 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil y consagradas por reiterada Jurisprudencia, que corresponde al actor los hechos normalmente constitutivos del derecho que reclama, en tanto que incumbe al demandado los alegados como obstativos o extintivos.

No obstante este tradicionalmente planteamiento en torno a la carga de la prueba, o mejor en torno a la distribución viene modernamente matizado por la asunción de las modernas doctrinas de la normalidad, facilidad, y flexibilidad probatorias asumidas cada vez con mayor intensidad por la propia jurisprudencia del TS. La doctrina de la normalidad es la de más frecuente uso y puede resumirse diciendo, que quien actúa frente al estado normal de las cosas o situaciones de hecho o de derecho ya producidas debe probar el hecho impediendo de la constitución válida del derecho que reclama o su extinción (SSTS 13 de enero de 1951, 18 de octubre de 1966 y 19 de julio de 1991). La de sensibilidad, predica que en caso de duda sobre la pertinencia de una prueba es preferible incurrir en un posible exceso en la admisión que en su denegación (SSTS 1/92 de 23 de enero, 87/92 de 8 de junio y del TS 30 de septiembre de 1992). La de flexibilidad se sintetiza en que las normas sobre la carga de la prueba han de interpretarse con una cierta flexibilidad según la naturaleza de los hechos y las posibi-

lidades probatorias de cada parte (SSTS 18 de mayo 1988 y 17 de junio de 1989): por último la de la facilidad probatoria valora las posibilidades probatorias concretas de las partes desplazando la carga de una a otra según criterios de mayor facilidad o dificultad (SSTS 17 de octubre de 1983 y 23 de septiembre de 1986).

En el supuesto de autos, la demandada tuvo la oportunidad de acudir a la vista y alegar lo que estimara conveniente a su derecho por lo que y conforme al artº. 326.1 de la LEC procede considerar probados los hechos alegados, toda vez que el pago es causa extintiva y cuya prueba debe acreditarla el deudor, conforme al artº. 217 de la LEC y a tenor del artículo 440.3 de la LEC se declara el desahucio sin más trámites.

Tercero.- La primera acción se funda en el artículo 27 de la LAU: a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. Y b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato y al haberlo solicitado el actor se declara resuelto dicho contrato.

Cuarto.- Sentada la procedencia de la acción de desahucio, corresponde determinar si cabe estimar también la acción de reclamación de cantidad, tal y como se ha pedido por la actora, es decir las rentas vencidas y las que se devenguen hasta el efectivo desalojo de la vivienda.

Es principio del procedimiento civil que sólo puede ser tenido en cuenta en sentencia la situación fáctica existente en el momento de presentación de la demanda, pero esta conclusión debe matizarse en el caso de obligaciones con prestaciones periódicas como la presente, pues de otro modo, se obligaría al actor a promover un nuevo pleito. La reforma llevada a cabo por la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, que admite la posibilidad de acumular las acciones de resolución del contrato por falta de pago de la renta y de reclamación de las cantidades adeudadas, carecería de finalidad práctica si no cupiese condenar al pago de todas las rentas vencidas en el momento de dictar sentencia, siendo mucho más beneficioso para el arrendador, en otro caso, instar primero el juicio de desahucio por falta de pago de las rentas y posteriormente, una vez recuperada la posesión de la finca, el declarativo correspondiente para reclamar las rentas impagadas, tal como era preceptivo con anterioridad a la Ley de 24 de noviembre de 1994. Por tanto, se considera que procede la condena al pago de las rentas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda, siempre claro está que así se solicite, en momento procesal oportuno, sin que se produzca indefensión para la parte demandada

quien puede consignar las rentas que vayan devengando en el juzgado o poner de manifiesto su pago.

En la demanda se solicitaba la condena inicial al pago de las rentas adeudadas y vencidas más los que se vayan devengando hasta el juicio y hasta el desalojo, ascendiendo en total a la cantidad de 4.474,00 euros en concepto de renta y 70 euros de cantidades asimiladas a la fecha de autos.

Al haber sido reclamados, la cantidad a la que es condenado el demandado a pagar al actor, devengará el interés legal del dinero desde la fecha de la interposición de la demanda, 12 de diciembre de 2008, y hasta su completo pago (artículos 1.100 y 1108 C.C).

Quinto.- Conforme al artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil “en los procesos declarativos las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho; si fuera parcial la estimación o desestimación de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, a no ser que hubiese méritos para imponerlas a una de ellas por haber litigado con temeridad”. En el presente caso, se condena en costas a la parte demandada al haberse rechazado todas sus pretensiones.

Vistos los preceptos legales citados, concordantes y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que estimando la demanda presentada por el Procurador de los Tribunales don Francisco Montedeoca Santana en nombre y representación de doña María Raquel Guerra Ojeda debo declarar resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda a que se refiere la demanda y se condena a don Frehe Stanley Klaus Dieter a abonar a la actora la cantidad de 4.474,00 euros en concepto de renta y 70 euros de cantidades asimiladas y los importes que se vayan devengado hasta el efectivo desalojo del mismo, más los intereses legales y todo ello con expresa imposición de las costas procesales causadas.

Contra la presente sentencia cabe interponer recurso de apelación, que habrá de prepararse ante este Juzgado en el plazo de los cinco días siguientes a su notificación.

Líbrese y únase certificación literal a las actuaciones, incluyéndose el original en el Libro de sentencias.

Así, por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN: la anterior sentencia fue leída y publicada por S.S^a. Ilma. en el mismo día de su fecha, hallándose celebrando audiencia pública. Doy fe.

En atención al desconocimiento del actual domicilio o residencia de la parte demandada, por providencia de 7 de octubre de 2009 el señor Juez, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 156.4 y 164 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, ha acordado la publicación del presente

edicto en el tablón de anuncios del Juzgado para llevar a efecto la diligencia de notificación de la sentencia al demandado.

En Telde, a 7 de octubre de 2009.- El/la Secretario Judicial.

DILIGENCIA.- En Telde, a 7 de octubre de 2009.

La extiendo yo, el/la Secretario Judicial, para hacer constar que el presente edicto ha quedado fijado en el día de hoy en el tablón de anuncios.

Doy fe.