Juzgado de Primera Instancia Nº 2 y Registro Civil
C/ Secundino Alonso nº 20
Puerto del Rosario

Procedimiento: JUICIO VERBAL LEC. 2000

Nº procedimiento: 0000311/2003

NIG: 3501731120030002415
Materia: RECOBRAR POSESION

Resolución: 000086/2009

5/09

CARMEN MATOSO BETANCOR
TLF: 928 850565 - FAX: 928 532330
MOVIL: 606 84 74 75

5 MAY 2009

NOTIFICADO

SENTENCIA

En Puerto del Rosario a 29 de Abril de 2009.

Vistos por Dª Mariana Isabel Hernández García, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 2 de Puerto del Rosario, los presentes autos de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad nº 311/03 promovido por Don Isidoro Morillo Barrios, Doña Eleuteria Umpierrez Morera y doña Eleuteria Morera Umpierrez representado por procurador Dña. Carmen Matoso Betancor y asistido por el Letrado Don Javier Medina Medina, contra Don Feliciano Alonso Carreño representado por procurador Dña. Nélida Santana Pérez y asistido por el Letrado Don Fernando Rodríguez Ravelo, se procede en nombre de S. M. a dictar sentencia.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Don Isidoro Morillo Barrios, Doña Eleuteria Umpierrez Morera y doña Eleuteria Morera Umpierrez representado por procurador Dña. Carmen Matoso Betancor, presentó demanda de juicio verbal de desahucio de vivienda por falta de pago de renta contra Don Feliciano Alonso Carreño el cual tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos, concluyó solicitando que se dicte sentencia por la que se decrete la resolución por falta de pago del contrato de arrendamiento a que se refiere el hecho segundo de la demanda, y dando lugar al desahucio se condene al demandado al desalojo del inmueble dentro de término legal, con apercibimiento de lanzamiento sin no lo verifica, y al abono de las costas judiciales.

SEGUNDO.- Por auto de 4.04.03 se admitió a trámite la demanda señalándose como fecha para la celebración de la vista el día 24.09.03, habiéndose suspendido en diversas ocasiones, celebrándose definitivamente el día 25/02/09 con el resultado que obra en autos, habiéndose practicado las pruebas admitidas y declaradas pertinentes quedando los autos vistos para sentencia.

TERCERO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales vigentes; salvo el previsto para dictar sentencia, debido a la carga de trabajo que soporta este Juzgado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los demandantes solicitaron el desahucio de la demandada alegando

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

sucintamente que Doña Eleuteria Umpierrez Morera, es dueña de una cuota indivisa y usufructuaria de resto y doña Eleuteria Morera Umpierrez tiene la nuda propiedad de otra cuota indivisa, de un local que forma parte del inmueble distinguido con el número 14 de la calle Hernán Cortés, antiguamente calle Lepanto 4 de Corralejo, de unos 214 metros cuadrados, midiendo el local objeto de este contrato unos 185 ,metros cuadrados, ya que el resto 29 metros cuadrados, corresponde a un local contiguo. Que las actoras arrendaron el local anteriormente expresado al demandado desde el primero de mayo de 1997, por un plazo de 5 años. El 1 de enero de 2001 a la expiración del anterior, se formalizó un nuevo contrato por un plazo de 5 años. El demandado adeuda las rentas que constan en el hecho segundo de la demanda por un total de 44.038,07 euros, actualizando la deuda en el momento de la vista a la cantidad de 214.845,76 euros.

Por la parte demandada no se niega la existencia del contrato de arrendamiento de la finca en cuestión y por lo tanto no se oponen a la resolución del contrato. Pero se señala que como consecuencia del paso del tiempo y de las visicitudes jurídicas el presente procedimiento presenta una situación anómala, pues la finca está inscrita a nombre de una entidad que no es parte en el presente procedimiento y por lo tanto no puede ser desahuciada.

A este respecto hay que hacer referencia a la jurisprudencia menor (STAP de Zaragoza nº 10/2006, Sección 2 ª, de 17 de Enero, STAP de Madrid nº 581/2005, Sección 9 ª, de 21 de Noviembre, STAP de las Palmas nº 531/2005, Sección 5 ª, de 24 de Octubre,) tiene establecido en cuanto a la existencia de una cuestión compleja en los juicios verbales de desahucio lo siguiente, por todas ellas la última citada " .PRIMERO.- La parte apelante insiste en esta alzada en la existencia de una cuestión compleja entre las partes que impide resolver el conflicto por la vía del juicio declarativo verbal de desahucio por falta de pago, dado los estrechos márgenes del mismo en cuanto a que sólo permite al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación, (artículo 444.1 de la LEC).

Cierto es la especial naturaleza del juicio de desahucio y por tal motivo la jurisprudencia reiteradamente viene poniendo de manifiesto, que no pueden discutirse ni resolverse en él cuestiones complejas, dado que el mismo sólo puede ser utilizado cuando entre las partes no existan más vínculos jurídicos que los derivados de una relación arrendaticia o de una situación de precario, de manera que cuando existan otros vínculos distintos a los locativos, cláusulas ajenas al mismo o éstas sean de tal naturaleza que presenten sumamente complejas y especiales las relaciones entre las partes y hagan difícil la apreciación de la finalidad y trascendencia de las mismas, se produce un desbordamiento del cauce procesal del juicio de desahucio que convierte a éste en inadecuado e improcedente para dilucidar la contienda suscitada por esta vía, a pesar de su configuración actual como juicio declarativo verbal, debido lo acotado de su ámbito. No obstante, se ha de cuidar que esa complejidad no sea rebuscada o artificiosa, debiendo por tanto gozar de cierta seriedad para no remitir innecesariamente al arrendador a un proceso ordinario.

En definitiva la jurisprudencia ha declarado que no pueden ventilarse en el ámbito de este juicio cuestiones de naturaleza compleja, que presenten como dudosa la verdadera situación de los demandados respecto a los bienes objeto de desahucio, y en el presente supuesto, resulta obvio, como con acierto indica el juez de instancia, que no concurre tal especialidad, pues las alegaciones que opone la demandada no son más que excepciones que, en caso de prosperar, desvirtuarían sin más la obligación de pago existente y en la que se apoya la actora para ejercitar por esta vía la pretensión que nos ocupa. Lo alegado en torno al momento en que se produce la efectiva ocupación del local arrendado por la arrendataria y la existencia de pactos verbales posteriores, pero no concretados, a la firma del contrato no puede ser considerado como una cuestión compleja no susceptible de ser examinada en el

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

presente procedimiento, más aún, cuando resulta indubitado que, aunque el contrato fue firmado el pasado 1 de enero de 2004, las rentas no se reclaman sino a partir del 11 de Junio de 2004, fecha en la que las partes firmaron un segundo documento, (hecho que resulta incuestionable dado lo manifestado por la representante de la demandada en el acto del juicio donde reconoce su firma y el contenido), en el que se señala, de manera concluyente, que la ocupación no se hizo efectiva hasta esa fecha y es a partir de entonces cuando el referido contrato despliega sus efectos. ".

SEGUNDO.- Es cierto que nos encontramos en un procedimiento de desahucio peculiar, tanto por el tiempo transcurrido, como por la existencia de otros procedimientos sobre la finca en cuestión, peo ello no nos ha de apartar del objeto de este procedimiento que se basa en la existencia de un contrato de arrendamiento reconocido por las partes y en el impago de una renta por el arrendatario, pues ello ha sido reconocido por éste en el interrogatorio realizado, y la finalidad que tiene este tipo de procedimiento de que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, recuperen la posesión de dicha finca.

De conformidad con lo previsto en los art. 27.2 Apdo. a) de la LAU de 24.11.1994 y art. 440.3 LEC, procede resolver el contrato de arrendamiento y decretar el desahucio.

TERCERO.- En materia de costas, aplicando el criterio de vencimiento contemplado en el art. 394 LEC, habiendo sido estimada la demanda de desahucio, procede imponer el pago de las costas al demandado.

En base a todo lo anteriormente expuesto y argumentado.

FALLO

Estimando íntegramente la demanda presentada por Don Isidoro Morillo Barrios, Doña Eleuterio Umpierrez Morera y doña Eleuteria Morera Umpierrez contra Don Feliciano Alonso Carreño:

a) Declaro resuelto el contrato de arrendamiento de 1 de enero de 2001 suscrito entre las partes sobre el inmueble distinguido con el número 14 de la calle Hernán Cortés, antiguamente calle Lepanto 4 de Corralejo, Fuerteventura,

b) Condeno al demandado, que desaloje el referido inmueble, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo hiciere con anterioridad al día y hora señalados para llevarlo a efecto, siendo la fecha el 23 de junio de 2009 a las 10:00 horas

c) Condeno al demandado al pago de las costas causadas en el presente procedimiento.

El lanzamiento tendrá lugar el día el 23 de junio de 2009 a las 10:00 horas, si no se recurre la sentencia y así lo solicitare la parte actora en la forma prevenida en el art. 549 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Notifíquese la presente resolución a las partes.
Dedúzcase testimonio de la presente resolución quedando unido a los autos; incorporándose la original en el libro de sentencia.

La presente resolución no es firme y contra la misma cabe interponer recurso de apelación en el plazo de 5 días ante este Juzgado de cuyo conocimiento es competente la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

Así lo acuerdo, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- La sentencia que antecede ha sido firmada y publicada por la Juez que la suscribe, estando celebrando en Audiencia Pública y en el mismo día de su fecha, de lo que doy fe.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias