

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 05 DE PARLA
C/ Juan Carlos I, 17 , Planta 2 - 28980
Tfno: 916218073
Fax: 916218028

42020302

Procedimiento: Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) 51/2021
Materia: Contratos en general

Demandante: LAZORA, S.A.
PROCURADOR D./Dña. MANUEL]
Demandado: D./Dña.
PROCURADOR D./Dña.
D./Dña.]

SENTENCIA Nº 240/2021

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. MARIA DEL PILAR PEREZ MARTIN

En Parla, a 17 de diciembre de 2021.

Vistos por mí, M^a Pilar Pérez Martín, Magistrado- Juez del Juzgado de 1^a Instancia e Instrucción nº 5 de Parla, los presentes autos de Juicio verbal seguidos en este Juzgado con el nº 51/21 , a instancia de LAZORA, SA, representado por el Procurador Sr. Díaz y defendido por Letrado , contra D. , en situación procesal de rebeldía, y D^a , representado por el Procurador Sra. García y defendido por Letrado, sobre desahucio de finca urbana por expiración de plazo y atendiendo a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador Sr. Díaz , en representación de la parte actora , se formuló demanda de Juicio verbal, que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes terminó suplicando Sentencia que declare:

1º.- La extinción del contrato de arrendamiento que liga a las partes sobre la finca situada en Parla, C/ y anejos el desahucio y condena al demandado a dejarlo vacíos y a disposición del propietario con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifica.

2º .- La obligación de proceder al pago de rentas y cantidades devengadas por uso indebido de la vivienda desde la finalización del contrato, más intereses legales

3º.- La imposición de costas a la demandada .



SEGUNDO.- Por Decreto de fecha 6-2-21 fue admitida a trámite dicha demanda y solicitada justicia gratuita por la codemandada Sra. fue formulada contestación por dicha parte demandada, solicitando desestimación de demanda, y solicitada vista ésta se ha celebrado, con el resultado que obra en autos, quedaron los autos sobre la mesa de la proveyente para dictar sentencia.

TERCERO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales previstas en los arts. 437y ss LEC.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Por la parte actora se ejercita acción resolutoria del contrato de arrendamiento de la vivienda sita en Parla, y C/ anejos , celebrado en fecha 1-5-2015 con la parte demandada ; con fundamento en la expiración del plazo contractual, alegando que el contrato finalizó el 30-4-2018, se prorrogó por 1 año hasta 30-4-2019, y por otro año posterior hasta 30-4-2020, y a solicitud de los arrendatarios se les concedió prorrogación extraordinaria de 6 meses prevista en RD 11/2020, por lo que tras dicha prorrogación el contrato finalizaba el 30-10-2020, habiendo preavisado con requerimiento fehaciente mediante burofax de 21-9-2020, notificando la resolución del contrato , por lo que procede la extinción solicitada y las cantidades reclamadas por uso indebido desde dicha fecha.

Se opone la parte demandada comparecida a dicha pretensión alegando que el burofax recibido ofertaba un nuevo contrato de alquiler y que los demandados, a través de la Oficina municipal de vivienda del Ayuntamiento de Parla comunicaron vía correo electrónico su voluntad de firmar nuevo contrato, remitiendo documentación requerida, sin posterior contestación de la actora hasta demanda, habiendo pagado las rentas devengadas en mensualidades posteriores, por lo que ha de entenderse perfeccionado, por acuerdo de voluntades, y prorrogado el contrato de arrendamiento.

SEGUNDO.- Dispone el art. 1569 CC que “El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes: 1º.- Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los arts. 1577 y 1581”.

En el presente caso el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, tras prorrogas admitidas, finalizaría en fecha 30-10-2020, pero no puede entenderse que exista preaviso de no renovación comunicado fehacientemente al arrendatario por lo que dicho contrato ha de entenderse prorrogado en aplicación del art. 10 LAU.

En el presente caso la prueba documental aportada por ambas partes acredita que no existió un requerimiento fehaciente del arrendador de no renovación del contrato .Así la comunicación de 6-8-2020, que consta recibida por



el arrendatario en fecha 28-9-2020, no sólo no es un escrito claro en cuanto a la voluntad de extinguir el contrato, ya que en el mismo también se establecen los mecanismos para formalizar un nuevo contrato y las nuevas condiciones económicas, y la parte demandada ha acreditado mediante la documental aportada con contestación y testifical del trabajador de la Oficina municipal de vivienda del Ayuntamiento de Parla, Sr. _____, que durante el mes de octubre de 2020, previamente a que se cumpliera el plazo de extinción del contrato, manifestó su voluntad de suscribir nuevo contrato y remitió la documentación solicitada, comunicándose y remitiendo documentación a la actora para firmar nuevo contrato y abonando la renta en mensualidades sucesivas, sin que el mero hecho de alegar el arrendador la insuficiencia de la documentación aportada impida tener acreditada la voluntad de renovación, siendo por ello imputable al arrendador la no renovación admitida por el arrendatario, motivos por los que ha de entenderse prorrogado el contrato, conforme al referido art. 10 LAU, lo que obliga a desestimar la demanda.

TERCERO.- En cuanto a costas, y por aplicación del criterio del vencimiento previsto en el art. 394 LEC, no apreciándose en el caso serias dudas de hecho o de derecho, procede la imposición a la parte actora.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

Que **DESESTIMANDO** la demanda interpuesta por LAZORA, SA, representado por el Procurador Sr. _____ contra D. _____, en situación procesal de rebeldía, y D^a _____, representado por el Procurador Sra. _____, **DEBO DECLARAR Y DECLARO** no haber lugar a la pretensión ejercitada, con imposición de costas a la parte actora.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme, y que conforme al art. 458y ss LEC, puede interponerse recurso de apelación en el plazo de 20 días desde el día siguiente a su notificación, previa consignación de depósito de 50 euros previsto en la Disposición Adicional 15^a LOPJ .

Así por esta mi sentencia, cuyo original se llevará al libro de sentencias civiles de este Juzgado, dejando en las actuaciones testimonio literal de la misma, definitivamente juzgando en primera instancia, la pronuncio, mando y firmo.

