

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 04 DE POZUELO DE ALARCÓN

Vía de las dos Castillas, 33 - Ática 3 , Planta Baja - 28223

Tfno: 912760392

Fax: 917140353

pozuelo-jdo4@madrid.org

NIG:

Procedimiento: Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) 101/2023

Materia: Contratos en particular

Demandante: Ases. Jur. Ayto. Pozuelo de Alarcón

LETRADO DE CORPORACIÓN MUNICIPAL

Demandado: D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

SENTENCIA Nº 153/2023

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña.

Lugar: Pozuelo de Alarcón

Fecha: veinticuatro de noviembre de dos mil veintitrés

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.- La representación procesal del AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN el 07/03/2023 presenta demanda contra DON en ejercicio de acción de desahucio por expiración de plazo, más reclamación de rentas, la cual fue admitida por decreto de 22/05/2023 y, emplazado el demandado, el mismo, una vez le fueron designados profesionales de oficio, presentó contestación, celebrándose juicio el día 22 de noviembre de 2023, en que como prueba se practicó la documental.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Frente a la reclamación actora, opone el demandado que ha ejercitado la opción de compra prevista en el contrato lo que supone una cuestión compleja que no puede dilucidarse por el cauce procesal elegido y, subsidiariamente, interesa que se desestime la demanda por cuanto no procede la resolución del contrato de arrendamiento por expiración del término al haberse ejercitado la opción de compra y, por tanto, no existir un contrato de arrendamiento cuyo plazo haya expirado, así como que se acuerde que la actora debe otorgar escritura pública de compraventa en el plazo de un mes desde la firmeza de la sentencia a favor de mi representado, conforme lo pactado en el documento suscrito pagando mi representado en ese acto el importe que pueda resultar pendiente.

SEGUNDO.- No se ha formulado reconvención que permita examinar la última pretensión (la relativa al otorgamiento de contrato de compraventa).



TERCERO.- El contrato se celebró el día 27 de junio de 2016. No se discute que su plazo concluía el día 8 de septiembre de 2022 (Cláusula 4ª del contrato de arrendamiento aportado como documento núm. 2 de la demanda), como tampoco que no se han pagado las rentas desde el mes de agosto de 2016 hasta el de septiembre de 2022.

Toda la oposición se centra en que el arrendatario ha manifestado su voluntad de ejercitar la opción de compra prevista en el contrato (cláusula décima), en el 28 de marzo de 2022 (aunque no se aporta justificación de ello) y el día 18 de noviembre de 2022 mediante burofax.

CUARTO.- El Tribunal Supremo, sentencia núm. 1006/2023, de 21 de junio, tiene dicho que, especialmente tras la reforma operada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre en el art. 440.3 LEC, “la acumulación de la acción de reclamación de cantidad a la acción de desahucio permite alegar y conocer acerca de si se debe o no la cantidad reclamada conforme al contrato, sin que se puedan establecer limitaciones a la cognición de las excepciones al pago invocadas. De esta forma, hay que concluir que el procedimiento pasa a tener la naturaleza plenaria propia de un pleito en el que se reclama el pago de una cantidad, con efectos de cosa juzgada, dada la imposibilidad de escindir los efectos que el conocimiento de la reclamación de rentas puede provocar en el desahucio por impago. En la medida en que la estimación de una excepción al pago puede determinar que la cantidad reclamada no se deba, ello puede dar lugar al fracaso de la acción de desahucio, pues sin impago no hay causa de desahucio”.

Aquí la demandada ni siquiera se opone a la pretensión de reclamación de rentas.

QUINTO.- Para resolver la cuestión planteada, haremos nuestra la doctrina reflejada en la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 4 del 30 de junio de 2023: “Mientras no se consume el derecho de opción y se adquiera la condición de dueño, - cuestión que deberá ser ventilada a través del procedimiento declarativo correspondiente, sin que en el presente quepa realizar examen alguno sobre ese extremo-, el arrendatario sigue siéndolo, quedando constreñido al cumplimiento de sus obligaciones como tal, y entre ellas la principal de pago de la renta y demás cantidades legal o contractualmente exigibles con las rigurosas consecuencias derivadas del incumplimiento, como la resolución contractual y desahucio (en el mismo sentido: Tribunal Supremo, en Sentencia de 23 de mayo de 1946 , “el desahucio decretado contra el arrendatario con derecho de opción de compra no puede ser enervado por la existencia de tal derecho, pues, el mismo no atribuye por sí solo relación dominical con la finca de que se trate”)”.

Igualmente, la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid sección 21 del 26 de septiembre de 2022 dice que “hay que tener en cuenta que el pacto de opción en contrato principal de arrendamiento no determina la pérdida de independencia y autonomía de ambos contratos, de modo que teniendo cada uno de ellos sus propias y exclusivas causas de extinción, la de uno no conlleva la del otro”. En similar sentido, SAP Girona sección 1 del 19 de octubre de 2023.

A mayor abundamiento, en el presente caso, la opción de compra sólo consta ejercitada el día 18 de noviembre de 2022, tras haber expirado el plazo del contrato de arrendamiento (8 de septiembre de 2022), fecha en que concluirá, según la cláusula cuarta, “precisa y necesariamente”, por lo que se hallaría caducada la opción de compra (cláusula cuarta en relación con la cláusula décima II.1).

En virtud de lo expuesto:



FALLO

Que estimando la demanda formulada por el AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN contra DON

- a) Debo declarar y declaro extinguido el contrato de arrendamiento que, sobre vivienda sita en Calle de Pozuelo de Alarcón, estaba vigente entre demandante y demandada por expiración de plazo, y en consecuencia debo declarar y declaro el desahucio de DON de la mencionada finca, apercibiéndole de que si no la desaloja o no hace entrega de las llaves dentro del término legal, será lanzada de la misma y a su costa el horas.
- b) Debo condenar y condeno a la parte demandada al pago de euros, con los intereses legales devengados desde interposición de la demanda hasta su abono y al de todas las rentas o cantidades análogas devengadas o que se devenguen en este procedimiento y hasta el efectivo lanzamiento.
- c) Las costas serán satisfechas por la demandada.

El condenado podrá evitar el lanzamiento acreditando ante el Secretario Judicial de este Juzgado que ha entregado la posesión efectiva de la finca a la actora, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta del estado en que se encuentre la finca.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de euros, en la cuenta de este Órgano.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN , indicando en el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 04 de Pozuelo de Alarcón, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Juez

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.



Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove
mediante el siguiente código seguro de verificación:

Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia de expiración del plazo