

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION
NUMERO 4 DE SANLUCAR LA MAYOR**

C/ DUQUE DE LERMA Nº 8

Fax: 955624493. Tel.: 955624489

N.I.G.: 4108742C20120003977

Procedimiento: Juicio Verbal (Desahucio falta pago-250.1.1) 1055/2012. Negociado: CM

De:

Procurador/a: Sr/a.

Contra:

SENTENCIA Nº 98/2013

En Sanlúcar la Mayor, a nueve de julio de dos mil trece.

Pronuncia D. Juan Francisco Santana Miralles, Juez de Adscripción Territorial adscrito a este Juzgado, en el procedimiento de Juicio Verbal nº 1055/2012, seguido a instancias de S.L. representada por el Procurador y defendida por el Letrado contra D. representada por el y asistida por el Letrado sobre desahucio

ANTECEDENTES DE ECHO

PRIMERO.- Con fecha 26 de octubre de 2012 se presentó por el Procurador en la indicada representación, demanda de juicio verbal de desahucio, junto con sus copias y documentos. Por turnada y repartida correspondió su conocimiento a este Juzgado.

SEGUNDO.- Por decreto de 2 de abril de 2012, se incoa la misma, señalándose día y hora para la celebración del juicio oral en el caso de formularse oposición. Presentado escrito de oposición encabezado por el Procurador con fecha 15 de mayo de 2013, se celebró juicio oral el día 4 de julio de 2013 con el resultado obrante en autos y soporte audiovisual.

TERCERO.- En la tramitación del procedimiento se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte actora solicita la resolución del contrato de cesión del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 16 de mayo de 2011 sobre la vivienda sita en la de Aznalcázar (Sevilla), se condene al demandado a dejar libre y expedita la vivienda bajo apercibimiento de lanzamiento

y que se le condene además a abonar la cantidad de 5.440 euros en concepto de rentas vencidas.

La parte demandada opone en primer lugar la excepción de falta de legitimación activa, por las razones siguientes: la entidad demandante, en lo sucesivo [redacted] suscribió un contrato de arrendamiento con la entidad [redacted] el día 1 de abril de 2011, por el que adquiría el derecho a usar y disfrutar la vivienda objeto de la presente Litis a cambio del pago de una renta.

El 16 de mayo de 2011 [redacted] celebró un contrato de cesión con el demandado en virtud del cual este último quedaría subrogado en todas las obligaciones y derechos del contrato de arrendamiento celebrado entre la actora y [redacted]. En virtud de este contrato por tanto, el Sr. [redacted] quedaría subrogado en la posición de arrendatario que ostentaba [redacted] y quedaría obligado al pago de las rentas ante [redacted], por lo que la actora carecería de legitimación activa.

También se opone por la demandada que realizó una serie de obras y reparaciones para poner en uso la vivienda, por las cuales abonó la cantidad de 2.636 euros, que no se abonó al demandado y que por tanto han de deducirse de la reclamación.

SEGUNDO.- Hechos controvertidos.

Son hechos controvertidos en el presente procedimiento:

1. La falta de legitimación activa alegada.
2. La realidad de las obras y el desembolso alegados por el demandado.

TERCERO.- Examen de la falta de legitimación activa.

Del examen de la documentación obrante en autos se infiere que la cesión del contrato de arrendamiento de fecha 16 de mayo supuso la subrogación del demandado como arrendatario en el contrato celebrado con [redacted] en virtud del cual quedaría obligado al pago de las rentas a esta entidad, liberándose de esta obligación, tal y como se desprende de la cláusula II del contrato de cesión.

La cláusula III del mismo contrato establece que "El precio por el cual se cede el contrato de arrendamiento de la vivienda pareada descrita es de tres mil ochocientos cuarenta euros anuales (3.840 euros) que serán abonados por meses anticipados dentro de los cinco primeros días de cada mes a razón de trescientos veinte euros mensuales (320 euros) en el domicilio del arrendador o abonándolo en la cc/ número (,,) a nombre de [redacted] S.L."

Así, en primer lugar, resulta claro que la relación entre la actora y el

demandado no es la de arrendamiento sino la derivada de un contrato de cesión oneroso, y por lo tanto no cabe acudir al procedimiento previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el desahucio por impago de rentas u otras cantidades debidas por el arrendatario debiendo estimarse la falta de legitimación activa alegada por el demandado.

En el acto de la vista, el actor alegó que desde febrero de 2013 la entidad demandante es propietaria de la vivienda objeto de la presente litis, y que en todo caso el demandado ha venido haciendo pagos en concepto de renta en una cuenta corriente de la entidad [REDACTED], aportando en prueba de ello una certificación de Caja Rural del Sur en la que se recogen ingresos realizados por [REDACTED] que se recogen como "renta" de los meses de julio y agosto, "alquiler" de septiembre y "trf. [REDACTED]".

Respecto de la primera de las alegaciones, es decir, que en la actualidad la actora es propietaria de la vivienda y en consecuencia habría adquirido la condición de arrendador y podría demandar el pago de las rentas y el desahucio, debe señalarse en primer lugar que en prueba de ello solo se aporta un contrato privado de compraventa entre [REDACTED] y [REDACTED] de fecha 20 de febrero de 2013, que no ha sido elevado a escritura pública ni inscrito en el registro de la propiedad, registro en el que consta que la vivienda es propiedad de [REDACTED] SL según la certificación aportada como documento nº3 en el acto de la vista por la actora.

Esta adquisición tampoco habría sido comunicada al arrendatario para poder hacer frente a su obligación ante el nuevo arrendador.

Respecto de la alegación de la actora de que el demandado habría asumido "de facto" que el actor era arrendador, sobre la base de las transferencias en su cuenta corriente, este hecho, por sí solo, no puede destruir la realidad jurídica de la relación existente entre las partes: únicamente consta en las actuaciones un contrato de cesión de la posición de arrendatario que fue asumida por el Sr. [REDACTED] por la cual se comprometió a pagar un precio, por lo que no podrá actuar la actora como arrendadora en este procedimiento verbal.

Por las razones expuestas, debe estimarse la excepción procesal de falta de legitimación activa alegada por el demandado y en consecuencia debe desestimarse íntegramente la demanda interpuesta.

CUARTO.- En relación a los intereses reclamados, se estará en primer lugar al pacto expreso de las partes sobre los mismos, siendo de aplicación los artículos 1100, 1101 y 1108 del Código Civil, y artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a estas cantidades le serán de aplicación el interés por mora procesal equivalente al interés legal del dinero incrementado en dos puntos desde el momento en que se dicte esta sentencia.

QUINTO.- Establece el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que 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. Para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares. Si fuere 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 hubiere méritos para imponerlas a una de ellas por haber litigado con temeridad.

Por todo lo anterior, vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

PRIMERO.- Que **DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO ÍNTEGRAMENTE** la demanda interpuesta por el Procurador Sr. _____ en nombre y representación de _____ S.L., contra D. _____ y en consecuencia **DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO** a este último de todos los pedimentos en su contra.

SEGUNDO.- Las costas se imponen a la parte demandante S.L. al haber sido desestimadas todas sus pretensiones.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación para ante la Iltrma. Audiencia Provincial de Sevilla, que deberá interponerse en el plazo de veinte días.

Así por esta mi sentencia definitivamente juzgado en primera instancia, lo acuerdo, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior Sentencia por el/la Sr./Sra. Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, doy fe en Sanlúcar La Mayor.

"En relación a los datos de carácter personal, sobre su confidencialidad y prohibición de transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento, deberán ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia (ex Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal)".