

**Expediente N-4731**

Cliente... : AJUNTAMENT DE RIPOLLET
Contrario :
Asunto... : JUICIO VERBAL (DESNUBAMENT PER EXPIRACIÓ LEGAL) 128/2024-F
Juzgado.. : PRIMERA INSTANCIA 4 Cerdanyola del Vallès

Resumen**Resolución****10.01.2025****LEXNET**

FALLO ESTIMO la demanda interpuesta por
frente a , y, en consecuencia: - **DECLARO LA
RESOLUCIÓN** del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes del
día 15 de junio de 2018, relativo a la vivienda sita en
de Ripollet, Barcelona, con referencia catastral

- **CONDENO** a a abonar a l la cantidad de
demandada a abonar a **LAZORA, SA** la cantidad de **CATORCE MIL NOVENTA
Y TRES EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (14.093,33 €)**.

CONDENO a a abonar las costas causadas a la
demandante.

CONDENO a l a abonar las costas
causadas al Ayuntamiento de Ripollet.

Saludos Cordiales



Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Cerdanyola del Vallés (UPSD)

Paseo d'Horta, 19, planta segona - Cerdanyola Del Vallès - C.P.: 08290

TEL.: 935527693

FAX: 935527671

EMAIL: mixt4.cerdanyola@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0826642120240033495

Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 128/2024 -F

Materia: Juicios verbales arrendaticios y por precario

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0826000024012824

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Cerdanyola del Vallés (UPSD)

Concepto: 0826000024012824

SENTENCIA N° 308/2024

Juez: Joaquim Abella Ribas

Cerdanyola Del Vallès, 20 de diciembre de 2024

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El día 23 de enero de 2024 la parte actora interpuso demanda de juicio verbal en la que ejercía conjuntamente acción de desahucio por expiración del plazo y de reclamación de cantidades pendientes. Suplicaba que se dictara una sentencia por la cual:

- I. *"Se declare la resolución del contrato de arrendamiento de fecha 15 de junio de 2018 suscrito entre la arrendadora y la arrendataria, afianzado por el AJUNTAMENT DE RIPOLLET,*
- II. *Se condene a dejar vacua, libre y expedita la referida finca, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuara en el plazo legal,*





- III. Se condene a i y al AJUNTAMENT DE RIPOLLET, al pago que, en concepto de rentas o cantidades debidas, se adeudan a mi mandante, y que ascienden a la suma de SIETE MIL SETECIENTOS EUROS (7.700,00.-€),
- IV. Se condene a i y al AJUNTAMENT DE RIPOLLET al pago de rentas y cantidades asimiladas que se devenguen con posterioridad a la presentación de esta demanda, hasta la restitución efectiva de la posesión en favor de la propiedad, a razón de SETECIENTOS EUROS (700,00.-€) mensuales,
- V. Se condene al AJUNTAMENT DE RIPOLLET a dar cumplimiento a todas sus obligaciones como FIADOR, recogidas en el ANNEXO del contrato de arrendamiento,
- VI. Se condene a las codemandadas al pago de las costas, de conformidad con la previsión del art. 394.1 LEC."

SEGUNDO. En fecha que consta se dictó decreto de admisión de la demanda, se formaron los correspondientes autos de juicio verbal desahucio y se dio traslado de la demanda a los demandados.

TERCERO. En fecha 24 de marzo de 2024 la codemandada Ayuntamiento de Ripollet presentó escrito de contestación a la demanda.

Alegó, en síntesis, excepción procesal por indebida acumulación de acciones, la extinción de la fianza al terminar el plazo del contrato, así como, subsidiariamente, la limitación de la responsabilidad del Ayuntamiento a 2.450,00 €.

CUARTO. En fecha 26 de marzo de 2024 la codemandada presentó escrito de contestación a la demanda.

En síntesis, alegó como excepción procesal que existía una reclamación administrativa previa al Ayuntamiento, de la que todavía no se había recibido respuesta. Asimismo, alegó que el Ayuntamiento no era un fiador, sino que asumía las deudas derivadas del contrato de arrendamiento, por lo que la cantidad no era reclamable al demandado.

Asimismo, alegó que no se acreditaba suficientemente la titularidad de la finca, que se había producido la prórroga del contrato según el art. 9 LAU.

Finalmente, se reconoció que se había dejado de pagar la cuota del mes de abril y las siguientes hasta la fecha y alegó que se trataba de una familia vulnerable.

QUINTO. Un día hábil antes de la celebración de la vista, se presentó ante este juzgado escrito de la defensa letrada y representación procesal por la que se renunciaba a la asistencia de . Asimismo, se presentó un correo electrónico





firmado por _____ en la que se afirmaba que se había renunciado a la asistencia de dichos profesionales.

Se dictó providencia por la que no se admitía dicha renuncia, al no respetarse la antelación debida.

SEXTO. El día 16 de diciembre de 2024 se ha celebrado la correspondiente vista, a la que han comparecido la defensa y representación de la parte demandante y del Ayuntamiento de Ripollet. Por _____ acudió representación procesal.

Constatada la imposibilidad de llegar a un acuerdo, el Sr. Letrado de la parte demandante manifestó, como hechos nuevos, entre otras cuestiones, que se había recuperado la posesión de la finca en fecha 4 de noviembre de 2024, por lo que se modificaba el *petitum* en los términos siguientes.

- Supresión del apartado segundo del *petitum*.
- En relación con los apartados tercero y cuarto del *petitum*, se actualizó la cuantía reclamada por las rentas devengadas hasta la recuperación de la posesión el 4 de noviembre de 2024, que se fijó en 14.093,33 €.

A continuación, se dio trámite a la parte demandante sobre las excepciones procesales planteadas.

Se desestimó la excepción procesal planteada por _____.

Se estimó la excepción procesal de indebida acumulación de acciones planteada por el Ayuntamiento de Ripollet, por lo que esta parte quedó excluida del procedimiento.

A continuación, se propuso, admitió y practicó toda la considerada útil y pertinente, que consistió en que se tuvieran por reproducidos los documentos aportados en los escritos de parte; finalmente, los autos quedaron vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRELIMINAR PRIMERO. Sobre la posible exacción de multa a la Sra. Letrada de la parte demandada

El pasado viernes día 13 de diciembre de 2024 la Sra. Letrada de _____ [presentó escrito ante este juzgado en la que manifestaba la renuncia a la asistencia de su defendida, alegando falta de contacto con la misma desde hacía meses. Por providencia del mismo 13 de diciembre se rechazó dicha renuncia por no respetar la debida





antelación en la comunicación de renuncia a asistencia letrada, con advertencia de la posibilidad de corrección disciplinaria conforme al art. 553.4 LOPJ.

En el juicio celebrado el día de hoy lunes 16 de diciembre de 2024 no se ha presentado ni su Defensa Letrada. Asimismo, el Sr. Letrado de la parte demandante informó que se había recuperado la posesión del inmueble, por lo que parece que podría carecer de interés para acudir a juicio, lo que viene corroborado por su incomparecencia y su comunicación por correo electrónico (si bien es cierto que esta comunicación no puede considerarse fehaciente). Por tanto, la renuncia de la Sra. Letrada parece que estaba justificada en la ausencia de interés de su clienta, manifestada en una falta de contacto, por lo que no ha producido indefensión a su defendida, ni tampoco dilaciones indebidas, pues la vista se ha podido celebrar, conforme a los artículos 442 LEC y 414.4 LEC.

En definitiva, no se ha producido un perjuicio real a ninguna de las partes, por lo que la conducta de la Sra. Letrada no alcanza la gravedad necesaria para merecer una corrección disciplinaria, a pesar de que la buena fe procesal exigía un aviso con mayor antelación.

PRELIMINAR SEGUNDO. Objeto del juicio

Se insta en el presente juicio verbal de desahucio por expiración de plazo y reclamación de rentas y cantidades debidas.

Tras la modificación del *petitum* por parte del demandante, únicamente resta pronunciamiento sobre la resolución del contrato y la reclamación de rentas a la demandada.

No procede hacer pronunciamiento sobre la obligación de restitución de fianza por parte del Ayuntamiento de Ripollet, que no es parte ya del procedimiento, además de que dicha pretensión excede, en general del objeto del juicio verbal de desahucio por expiración del plazo y reclamación de rentas; y en particular del objeto procesal de este pleito, pues dicha reclamación no se contenía en el *petitum* original de la demanda.

Del escrito de contestación, se deduce que son cuestiones controvertidas:

- La titularidad de la finca, en relación con la falta de legitimación activa alegada.
- Si procede acordar la resolución del contrato.
- Si la demandada debe cantidades, en relación con la falta de legitimación pasiva alegada.

PRIMERO. Sobre la titularidad de la finca





Se alegaba por la parte demandada que la demandante no había acreditado suficientemente su dominio sobre la finca en cuestión.

La titularidad de la finca se deriva de la escritura de compraventa aportada por la parte demandante (doc 1), así como el contrato de arrendamiento (doc 2), en el que consta como arrendador la parte demandante.

Por su parte, la parte demandada niega que dichos documentos sean suficientes para justificar la titularidad, si bien no aporta prueba alguna al respecto.

Para acreditar que la parte demandante no es propietaria bastaba que la demandada aportara nota informativa del Registro de la Propiedad, lo que no ha hecho. Asimismo, tampoco ha comparecido en juicio para reiterar sus alegaciones al respecto.

En definitiva, considero suficientemente acreditada la propiedad de la parte demandante.

SEGUNDO. Sobre la resolución del contrato por expiración del plazo.

Se alegaba por la parte demandada que no se había notificado adecuadamente la voluntad de resolución del contrato.

Dispone el art. 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, Arrendamientos Urbanos (LAU), en su versión vigente a la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento (10 de octubre de 2014), que:

- 1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.*
- 2. Una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de un año a la que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.*
- 3. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.*

El contrato de arrendamiento se celebró el día 15 de junio de 2018, y por una duración de 1 años prorrogable hasta 3 años (doc 2, cláusula primera).

Consta en la prueba aportada que, en fecha 14 de marzo de 2023 y tras varias prórrogas anuales, el arrendador trató de comunicar a la arrendataria por burofax electrónico, con





envío de SMS, que el contrato quedaría extinguido el día 15 de junio de 2023: consta el contenido de un burofax así como la prueba de entrega (doc 3 de la actora).

Si bien es cierto que no consta que se recogiera el burofax, sí consta que se devolvió por finalizar el plazo de retirada del mismo, lo que la jurisprudencia ha venido a equiparar a la recepción de la comunicación, porque el supuesto desconocimiento de la comunicación es imputable al destinatario.

Así, recuerda la jurisprudencia que la comunicación del art. 10 LAU no está sujeta a forma, si bien se exige que sea una comunicación recepticia: *"(...) la ley no establece una forma especial para dicha notificación, así no requiere la fehacencia, ni siquiera exige la forma escrita; en consecuencia, manifestada y conocida por la otra parte contratante la voluntad de una de ellas de no mantener la vigencia del contrato, se produce su extinción, no operando la prórroga, cualquiera que sea la forma en que se haya llevado a cabo tal comunicación (ello desplaza la controversia a una cuestión de prueba). Ahora bien, lo expuesto implica que se trata de una declaración recepticia, por lo que ha de ser efectivamente recibida por la otra parte contratante, careciendo de eficacia en otro caso, siempre que tal falta de conocimiento derive de circunstancias ajenas a su propia actuación o a su voluntad."* (SAP de Barcelona de 25 de abril de 2008). El mismo criterio deriva de la SAP Pontevedra 27 de abril de 2015 o de la SAP de Madrid (Sección 13ª) de 19 de julio de 2019.

En consecuencia, debe considerarse que la comunicación de extinción del contrato se llevó a cabo con la debida antelación de 30 días y, por tanto, procede declarar la resolución del contrato de arrendamiento.

TERCERO. De las rentas debidas

1. Cuantía de las rentas debidas

La parte actora ejercita, conjuntamente a la acción de resolución del contrato, acción de reclamación de cantidades debidas, *ex art. 250.1.1 LEC*.

Las cantidades que se reclaman son las rentas debidas desde el impago el 17 de abril de 2023 hasta la recuperación de la posesión el 4 de noviembre de 2024. Este impago se reconoce en la contestación a la demanda, por lo que es un hecho no controvertido.

Según las alegaciones complementarias formuladas en la vista del juicio por la demandante, las cantidades debidas suman un total de 14.093,33 €. Sobre este extremo la parte contraria no ha hecho alegación alguna, por lo que se reputa como suficientemente acreditado para fundamentar la acción.

Dispone el art. 220.2 LEC:





“En los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y el demandante lo hubiere interesado expresamente en su escrito de demanda, la sentencia, el auto o el decreto incluirán la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda”

En base a este precepto procede considerar impagadas las cuantías reclamadas por la actora, esto es, 14.093,33 €.

2. Falta de legitimación pasiva alegada

En relación con la falta de legitimación pasiva alegada por la demandada que afirmó que el Ayuntamiento de Ripollet no era un fiador, sino que asumía el pago íntegro de las rentas.

El clausulado del anexo del contrato de arrendamiento, firmado por el Ayuntamiento de Ripollet, dice: *“Pel que fa a les quotes de lloguer, l’Ajuntament podrà realitzar ajuts, totals o parcials a la família, pel seu pagament, en funció de la seva situació socioeconòmica. Tot i així, l’Ajuntament assumeix el compromís davant el propietari que si la família genera deutes de lloguer aquests seran pagats íntegrament per l’Ajuntament al propietari.”*

De esta cláusula se deduce que el Ayuntamiento cubrirá las deudas producidas por el arrendatario, que es quien tiene la obligación de pago de la renta, según el artículo 1.543 del Código Civil y concordante de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículos 16 a 19). Por tanto, lo que se constituye es la responsabilidad del Ayuntamiento en caso de impago del arrendatario, esto es, se constituye una fianza, contrato previsto en los artículos 1822 y siguientes del Código Civil.

La responsabilidad del pago corresponde pues a la parte arrendataria sin perjuicio de las pretensiones que puedan corresponder a la parte demandante frente al fiador Ayuntamiento de Ripollet, que, al haber quedado excluidas del objeto del procedimiento, permanecen imprejuzgadas.

ÚLTIMO. Costas

Dispone el art. 394.1 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."

En este pleito debe hacerse dos pronunciamientos relativo a las costas:

En relación con las costas causadas por [redacted] a la parte demandante, procede condenar a [redacted] a su abono, al haberse estimado íntegramente la demanda formulada en su contra.

En relación con las costas causadas al Ayuntamiento de Ripollet, procede condenar a la parte demandante a su pago, a la vista de que fueron rechazadas sus pretensiones al haberse estimado la excepción procesal de indebida acumulación de acciones, sin que se aprecie que la cuestión presente serias dudas de hecho o de derecho.

Por todo lo anterior,

FALLO

ESTIMO la demanda interpuesta por [redacted] frente a [redacted] y, en consecuencia:

- **DECLARO LA RESOLUCIÓN** del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes del día 15 de junio de 2018, relativo a la vivienda sita en Cot, 3-5 bajos 1ª Esc. Derecha, de Ripollet, Barcelona, con referencia catastral 9842608DF2994B0065QS.
- **CONDENO** a [redacted] a abonar a [redacted] la cantidad de demandada a abonar a LAZORA, SA la cantidad de CATORCE MIL NOVENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (14.093,33 €).

CONDENO a [redacted] a abonar las costas causadas a la demandante.

CONDENO a [redacted] a abonar las costas causadas al Ayuntamiento de Ripollet.

Notifíquese esta resolución a las partes, indicando que la misma no es firme.

MODO DE IMPUGNACIÓN: recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Barcelona (art. 455 LEC) a interponer mediante escrito presentado en este juzgado en el





plazo de 20 días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que se impugnan (art. 458 LEC), para lo cual será necesaria la previa consignación del depósito para recurrir establecido en la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ.

Lo acuerdo y firmo.

El Juez

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de sejudicial.gencat.cat

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.





Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

