

SENTENCIA nº 57/2025

En Málaga, a veinticuatro de febrero de dos mil veinticinco.

Vistos por D. Dña. SUSANA GARCÍA RUIZ, Magistrado-Juez Sustituta del Juzgado de 1ª Instancia nº 10 de Málaga y su Partido Judicial, los presentes autos de Juicio Verbal núm. 20/2023, seguidos a instancia de [REDACTED] representada por el Procurador D. Jorge Alberto Alonso Lopera y asistida por el Letrado D. Pascual Javier Molina Báez, [REDACTED] [REDACTED] contra la entidad HOTEL RESIDENCIA CAREN S.L representada por el Procurador D. Esteban Vives Gutierrez y asistida por los Letrados D. Ezequiel. A. Blanco Astigarraga-Gosis y D. Román Popenko Lébedev, contra la LA CONSEJERÍA DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, contra LOS SERVICIOS SOCIALES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, sobre DESAHUCIO Y RECLAMACIÓN DE RENTAS y de acuerdo con los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador indicado, en nombre y representación de [REDACTED] [REDACTED], como curadora representativa de su madre incapacitada [REDACTED] [REDACTED], se interpuso demanda de Juicio Verbal que tuvo entrada en este juzgado con fecha 6-01-2023 en la que, tras alegar los hechos e invocar los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando:

1. Se declare resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda, por impago de rentas, suscrito el día 21 de abril de 1999, sobre la vivienda sita en [REDACTED] [REDACTED]. Correspondiente a la Finca Registral nº [REDACTED] del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga.
2. Se condene a la demandada a dejar libre y expedita la mencionada finca rústica a disposición de la parte actora, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuara en plazo legal.
3. Se condene a la demandada al pago de la cantidad de DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO SETENTA Y DOS EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (221.172,24), de rentas adeudadas desde enero de 2018 hasta diciembre de 2022.



4. Se condene a la demandada a satisfacer las rentas debidas que devenguen con posterioridad (FUTURAS) a la presentación de esta demanda hasta la entrega efectiva del inmueble, a razón de 4.657,84 € al mes con su correspondiente actualización a partir del 1/05/2023, importe de la última mensualidad incluida en la presente reclamación.

5. Le sean impuestas las costas del presente procedimiento a la parte demandada.

SEGUNDO.-Admitida a trámite la demanda por Decreto de 7-03-2023, se confirió traslado a la parte demandada. Una vez emplazada se opuso a la demanda alegando en primer lugar que no se ha dado la posibilidad de enervación, que en el contrato no se estableció un medio de pago determinado, que se arrendó la vivienda para establecer una residencia geriátrica, que la actora no ha probado el impago de la renta, el contrato objeto de arrendamiento es de 1999 y no de 1996 y por último negó la existencia de la deuda.

TERCERO.- Mediante Diligencia de Ordenación de fecha 9-1-2023 se tuvo por contestada la demanda, señalándose la vista para el día 16-01-2025. Poniendo en conocimiento el fallecimiento de [REDACTED] y acreditada la sucesión de sus herederos se dictó Decreto por el que se acordó la sucesión procesal de la fallecida respecto a todos sus herederos, [REDACTED] y practicadas las consideradas pertinentes, quedaron las actuaciones pendientes del dictado de sentencia. En dicho escrito se solicitó la intervención provocada de los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Málaga, que fue resuelto mediante Auto de fecha 9-06-2023 en el que se acordó la intervención de la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad de la Junta de Andalucía, Servicios Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y el Ministerio Fiscal como demandados. Presentado recurso de reposición se tuvo por apartado al Ministerio Fiscal. Después de diferentes vicisitudes y suspensiones se señaló la vista para el día 17-01-2025. Una vez emplazados fueron citados a la vista. Llegado el día las partes se ratificaron en sus respectivos escritos. Una vez fijados los hechos controvertidos y recibido el pleito a prueba y practicada las declaradas pertinente quedaron los autos vistos para sentencia.

CUARTO.-En la tramitación de las presentes actuaciones se han observado todas las prescripciones legales, a excepción del plazo para dictar sentencia dada la complejidad del procedimiento.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se ejercita por la actora de forma acumulada una acción de desahucio y reclamación de rentas por falta de pago de las rentas debidas y no satisfechas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 1124 y 1555 del Código Civil y 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con relación al contrato privado suscrito por [REDACTED] con la entidad demandada en fecha 21-04-1999, respecto de la vivienda sita en [REDACTED]. Correspondiente a la Finca Registral nº [REDACTED] del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga, por impago de las rentas vencidas que asciende a 221.172.24 euros desde enero de 2018 hasta la presentación de la demanda, así como las que se han venido devengando desde la presentación de la demanda.

La parte demandada se opuso alegando en primer lugar que no se ha dado la posibilidad de enervación, que en el contrato no se estableció un medio de pago determinado, que se arrendó la vivienda para establecer una residencia geriátrica, que la actora no ha probado el impago de la renta, el contrato objeto de arrendamiento es de 1999 y no de 1996 y por último negó la existencia de la deuda.. Además se alegó situación de vulnerabilidad solicitando la suspensión del procedimiento y subsidiariamente del lanzamiento, dada la existencia de ancianos en la residencia.

SEGUNDO.- El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos está contenido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre. Según su artículo 2, se considera arrendamiento de vivienda “aquél que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”, siendo sus fuentes de regulación, a tenor del artículo 4.2, lo dispuesto en el Título II de dicha normativa, seguido de la voluntad de las partes y, en su defecto, el Código civil. Siendo el pago de la renta convenida una de las obligaciones primordiales del arrendatario, el artículo 27.2.a) de la Ley, establece como causa de resolución de pleno derecho del contrato de arrendamiento “la falta de pago de la renta o, en su caso, de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario” y en la misma línea prevé el código Civil en su artículo 1.569.2 la posibilidad del desahucio judicial a instancia del arrendador “por falta de pago en el precio convenido”.

Conforme al art. 440.3 LEC en relación con los art. 22.4 y 439.3 del mismo texto normativo, en los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el Letrado de



la Administración de Justicia, tras la admisión, y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

TERCERO.- Para haber lugar a la acción de desahucio es necesaria la concurrencia de la causa de resolución contractual prevista en el artículo 27.2.a de la vigente L.A.U. Una vez probado el impago procederá sin más la íntegra estimación de la demanda en la que la parte actora conforme al art 438 de la Ley de Enjuiciamiento Civil interesa de manera acumulada la resolución del contrato y la condena del demandado al pago de las rentas adeudadas no sólo hasta la interposición de la demanda sino también a las que se puedan devengar y no fueren satisfechas durante la tramitación del procedimiento y hasta el total desalojo de la casa arrendada, y ello todo sobre la base de que la expresión “rentas adeudadas” que se contiene en dicho precepto legal que permite la acumulación objetiva de acciones de resolución de contrato y petitoria de rentas debe entenderse, como reitera la jurisprudencia (Sentencias de la AAPP de la Coruña de 12-2-1997, Pontevedra de 10-7-1997, Madrid de 5-2-1999, Barcelona de 28-1-1998 y 19- 12- 1998, Ciudad Real de 16-1-1997, Valencia de 10-6-1999) en una acepción amplia, comprensiva no sólo de las rentas adeudadas hasta el momento de interposición de la demanda si no también las que resulten adeudadas hasta el momento del desalojo y recuperación de la posesión ya que el espíritu y finalidad de la norma y la posibilidad de acumulación que introduce obliga a entenderla en su máxima amplitud ante el propósito notorio del legislador de evitar que el arrendador se vea obligado a plantear dos juicios independientes para lograr la íntegra satisfacción de sus intereses, que no se conseguiría si mediante una estricta interpretación de la norma en cuestión se obligara al arrendador a reclamar en un juicio posterior las rentas que se devenguen durante el procedimiento; por ello que, como se ha dicho, se deba condenar a la entidad demandada a pagar a la entidad actora no sólo las rentas que le adeuda hasta la interposición de la demanda, sino las que se vayan devengando hasta el efectivo desalojo del demandado de la finca.

La parte actora y la entidad demanda firmaron un contrato de arrendamiento el 21 de abril de 1999 por un plazo de 7 años que se ha ido prorrogando estableciendo una renta de 200.000 pesetas (1202 euros) mensuales que se iban incrementando al año en 25.000 pesetas (150,25 euros) cada



mensualidad. En el presente procedimiento alega por la parte actora, que el demandado ha dejado de abonar las rentas desde enero de 2018, adeudando hasta la fecha de la vista 221.172,24 euros. La parte demandada ha negado la existencia de la deuda alegando el pago en efectivo.

En relación al hecho controvertido de si hubo reclamación extrajudicial o no correcta que daría derecho a la posibilidad de enervación del desahucio, la parte actora ha aportado con la demanda requerimiento extrajudicial notarial a través del Notario D^º. Carmen Casasola Gómez-Aguado en fecha 29-07-2019. En dicho documento se recoge el requerimiento realizado por un Letrado en nombre de ella parte actora a la entidad demandada a través de su representante [REDACTED] dando por terminado el contrato de arrendamiento al no cumplir con dicho contrato y en especial al no abonar las rentas solicitando desocupara la propiedad. Del documento notarial de requerimiento se puede concluir que se realizó de forma correcta en el establecimiento o Residencia Karen a una empleada que se comprometió a hacérselo llegar al representante legal, pero en el mismo aparece una fecha de contrato equivocada, si bien tratándose del único contrato que vincula a las partes y refiriéndose a dicha vivienda no queda duda que se produjo un error en la fecha , pero se refería la parte actora al de fecha 21-04-1999 que es el único existente entre las partes. En dicha carta consta que se da por terminada la relación arrendaticia por incumplimiento del contrato , y en especial or la falta de pago de las rentas, solicitando la desocupación de la vivienda. Conforme a lo anterior dicho requerimiento es correcto y dado el tiempo transcurrido aun cuando no se pone de manifiesto la posibilidad de enervación del desahucio por pago, bien pudo abonar la entidad demandada, en su caso, las rentas debidas conforme se estableció en el Decreto de fecha 7-03-2023, que le dio la posibilidad de enervar.

Del estudio de la prueba practicada, en especial la documental aportada por el actor se ha acreditado la propiedad de la finca, la cual pertenecía a la madre de la actora, ya fallecida, produciéndose la sucesión por parte de [REDACTED] en [REDACTED] en fecha 21-04-1999, a través de la documentación aportada.

Ha resultado igualmente acreditado el impago de la entidad demandada de las rentas al menos desde enero de 2018, pues no consta ingreso en cuenta alguna o recibo de entrega en efectivo, no pudiéndose presumir el pago, sin justificación alguna y ello porque las alegaciones realizadas por la parte demandada no pueden ser tenidas en cuenta. A ello hay que unir la testifical practicada al hijo de la actora y nieto de la fallecida [REDACTED] que manifestó las estrecheces económicas en las



que vivía su abuela, que fue diagnosticada de alzheimer, siendo incapacitada en 2016 y a partir de dicha la entidad demandada no abonó la renta. Además manifestó como su madre se tuvo que hacer cargo de su abuela y hacerse cargo de los gastos de la misma. Teniendo en cuenta la cuantía a abonar por la renta, podía haber vivido de forma holgada. Por último, la parte demandada alegó no tener deuda alguna, manifestando que el pago se realizaba en mano, pero igualmente se podía haber realizado un recibo donde se recogiera dicho pago mensual.

En cuanto a las cantidades debidas, habiéndose prorrogado el contrato de arrendamiento de forma tácita desde 2006 por años, una vez finalizados los siete primeros y únicamente pudiéndose reclamar el abono de las cuotas los cinco años anteriores a la presentación de la demanda debido a la prescripción de la acción, procede conforme al contrato determinar las cuantías debidas. Teiendo en cuenta que el contrato se acordó en la moneda oficial a fecha de firma y su equivalencia a la actual moneda se fijó una renta mensual de 1202 euros, aumentándose en 150,25 euros cada año de forma mensual. Reclamándose desde enero de 2018 y teniendo en cuenta las actualizaciones realizadas a fecha prórroga del contrato, la mensualidad hasta abril de 2018 ascendía a 3.906,57 euros mensuales, desde abril de 2018 hasta abril de 2019 la cuota arrendaticia ascendía a 4.056,83 euros mensuales, desde abril de 2019 hasta abril de 2020 la cuota arrendaticia ascendía a 4.207,08 euros mensuales, desde abril de 2020 hasta abril de 2021 la cuota arrendaticia ascendía a 4.207,08 euros mensuales, desde abril de 2021 hasta abril de 2022 la cuota arrendaticia ascendía a 4.357,33 euros mensuales, desde abril de 2022 hasta hasta abril de 2023 la cuota arrendaticia ascendía a 4.507,59 euros mensuales, y desde abril de 2023 hasta diciembre la cuota mensual ascendía a 4.657,84 euros mensuales. La suma de todas las cantidades hacen un total de 221.172,24 euros.

Por tanto, resulta probado la existencia de una deuda correspondiente de más de un mes de renta hasta la interposición de la demanda, concurriendo la causa de resolución prevista en el art. 27.2.a) LAU. Por todo lo expuesto, procede declarar resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes respecto de la vivienda sita en [REDACTED], y el desahucio del citado inmueble, apercibiendo a la parte demandada del lanzamiento de no verificar el desalojo de forma voluntaria. Así mismo la parte demandada debe la suma de DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO SETENTA Y DOS EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (221.172,24) desde enero de 2018 hasta la presentación de la demanda en diciembre de 2023. Así mismo, deberá abonar a la actora en concepto de rentas debidas y además deberá abonar el importe de aquellas rentas y gastos que se pudieran devengar hasta que el demandado desaloje la finca, más los intereses legales correspondientes. Por todo lo anterior procede



estimar la demanda planteada debiendo la entidad demandada desalojar la vivienda objeto de litis y abonar las cantidades impagadas a la actora.

Respecto a LA CONSEJERÍA DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA y LOS SERVICIOS SOCIALES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA como partes demandadas deberán estar a la declaración de desahucio en relación a los ancianos que residen en la residencia una vez se lleve a cabo el lanzamiento.

CUARTO.- Con relación a las costas del presente proceso, al estimarse la demanda conforme al artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la parte demandada deberá abonar las costas del presente procedimiento.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación;

FALLO

QUE ESTIMANDO la demanda formulada por [REDACTED] representada por el Procurador D. Jorge Alberto Alonso Lopera, [REDACTED] [REDACTED] contra la entidad HOTEL RESIDENCIA CAREN S.L, contra LA CONSEJERÍA DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, contra LOS SERVICIOS SOCIALES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, DECLARO resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre la parte actora y la entidad HOTEL RESIDENCIA CAREN S.L en fecha 21-04-1999 respecto de la vivienda sita en [REDACTED] [REDACTED] y el desahucio del citado inmueble, apercibiendo a los demandados del lanzamiento de no verificar el desalojo de forma voluntaria.

Asimismo, CONDENO a la entidad demandada HOTEL RESIDENCIA CAREN S.L a abonar a la entidad actora la suma de DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO SETENTA Y DOS EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (221.172,24), así como el importe de aquellas rentas y gastos que se pudieran devengar hasta que la demandada desaloje efectivamente la finca, más los intereses legales correspondientes. Todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada.





Contra esta resolución cabe recurso de APELACIÓN ante la Audiencia Provincial de MALAGA (artículo 455 L.E.C.). El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de VEINTE DÍAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 458 L.E.C.). Para la admisión a trámite del recurso previamente deberá efectuarse constitución de depósito en cuantía de 50 euros, debiendo ingresarlo en la cuenta de este Juzgado de Banco Santander. indicando en las Observaciones del documento de ingreso que se trata de un recurso de apelación seguido del código '02', de conformidad en lo establecido en la Disposición adicional Decimoquinta de la L.O 6/1985 del Poder Judicial, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en la misma (Ministerio Fiscal, Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales y organismos autónomos dependientes de todos ellos) o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

Además de lo anterior, conforme al artículo 449.1 de la LEC no se admitirá el recurso de apelación si, al interponerlo, el demandado no acredita por escrito, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas.

Así por esta sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior Sentencia por la Sra. JUEZ que la dictó, estando el mismo celebrando audiencia pública, de lo que yo, la Letrada de la Administración de Justicia doy fe, en Málaga.

“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)”

