



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

22\_03\_10 ST INST 2 TRL (37-22) DESESTIMA DESHAUCIO DGA



**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN 2 DE TERUEL**

PZA. SAN JUAN, 5 TERUEL

TELÉFONO: 978647506

EMAIL: MIXTO2TERUEL@JUSTICIA.ARAGON.ES

PROCEDIMIENTO.: JUICIO VERBAL 562/2021

**DESAHUCIO POR FALTA PAGO**

## SENTENCIA 37/2022

EN TERUEL, A LA FECHA DE SU FIRMA ELECTRÓNICA.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. Jorge-Oswaldo Cañadas Santamaría, Magistrado que sirve el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 2 de Teruel, los autos arriba reseñados, sobre desahucio y reclamación de rentas o cantidades debidas por la parte arrendataria, en los que han sido parte:

- EL GOBIERNO DE ARAGÓN, como demandante, representado y defendido por la Abogada D<sup>a</sup>. María-Dolores Ferrer Pérez y,
- María F. S. y D. Santiago G. A., como demandados, en rebeldía la primera y el segundo representado por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. María-José Bernal Rubio y defendido por la Abogada D<sup>a</sup>. Clara Cabeza López.

resultan los siguientes:

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Turnada a este Juzgado demanda relativa a la materia y partes arriba indicadas, fue admitida a trámite, practicándose los oportunos requerimientos a la parte demandada que, opuesta a la misma, ha dado lugar a la celebración del correspondiente juicio en el día de hoy.



COMUNIDAD  
AUTÓNOMA  
DE ARAGÓN



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

22\_03\_10 ST INST 2 TrL (37-22) DESESTIMA DESHAUCIO DGA



SEGUNDO.- En el acto de la vista las partes comparecidas han ratificado sus respectivas alegaciones rectoras.

En ausencia de acuerdo entre las partes, de circunstancias que pudieran impedir la válida prosecución y término del proceso mediante sentencia o de impugnación de la autenticidad de los documentos aportados de contrario, las partes han propuesto los medios de prueba que han estimado conducentes a la acreditación de los hechos por ellas alegados y, admitida y practicada la que ha sido declarada pertinente, se han declarado los autos vistos para el pronunciamiento de la presente sentencia.

TERCERO.- En la tramitación de los autos se han observado las prescripciones legales pertinentes, en los términos que se han dejado consignados.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- DE LA CONTROVERSIA.

La parte demandante ejercita contra la demandada, acumuladamente (artículo 437.4.3ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil), las acciones de desahucio y de reclamación del importe de las rentas y cantidades debidas por la parte arrendataria e impagadas, que desglosa del siguiente modo:

- 1.- De cargo conjunto de ambos codemandados, 5.943,78 €, por impagos hasta el 22-4-2013, en que el inmueble arrendado pasó a la exclusiva detentación como arrendataria por parte de la codemandada, por divorcio.
- 2.- De cargo exclusivo de la codemandada, 3.788,34 €, por impagos desde el 23-4-2013, hasta la interposición de la demanda.



COMUNIDAD  
AUTÓNOMA  
DE ARAGÓN



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

22\_03\_10 ST INST 2 TrL (37-22) DESESTIMA DESHAUCIO DGA



El codemandado comparecido opone inconcreción de la deuda reclamada en cuanto a periodos e importes y prescripción de la acción ejercitada por ser el último requerimiento practicado de 2013.

#### SEGUNDO.- DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA.

La relación entre las partes trae causa del contrato de arrendamiento incontrovertido aportado juntamente con el escrito de demanda.

El artículo 27.2.a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, permite al arrendador resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario, al que incumbe la obligación de pagarlas en los términos convenidos (artículo 1.555.1 del Código Civil).

Por otro lado, el artículo 220.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, relativo a condenas a futuro, establece que 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 incluirá 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.

#### TERCERO.- DE LAS CANTIDADES RECLAMADAS AL CODEMANDADO SR. Santiago G. A.

Dicho lo anterior, efectivamente está prescrita la acción de reclamación del pago de rentas debidas ejercitada contra el codemandado, que es la única dirigida frente al mismo.



COMUNIDAD  
AUTÓNOMA  
DE ARAGÓN



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

22\_03\_10 ST INST 2 TrL (37-22) DESESTIMA DESHAUCIO DGA



Y es que, fijada la deuda reclamada contra él el 22-4-2013, momento en que cesa en su condición de arrendatario de la actora por resolución administrativa emanada de la misma, no consta practicado requerimiento alguno posterior a dicha data y dirigido al mismo que hubiera podido interrumpir la prescripción.

De modo que, interpuesta la demanda el 10-12-2021, ha transcurrido con exceso el plazo de 5 años en que se fija la prescripción de la acción para exigir el cumplimiento de la obligación de satisfacer el precio de los arriendos, sean éstos de fincas rústicas o de fincas urbanas (artículo 1.966.2ª del Código Civil).

Lo razonado conduce a la desestimación de la demanda interpuesta contra el Sr. Santiago G. A. .

CUARTO.- De las cantidades reclamadas a la Sra. María F. S. y de la resolución del contrato por impago.

En cuanto a María F. S., el encadenamiento de sucesivos apercebimientos por el impago del alquiler debe entenderse efectuado en fraude de Ley y ejercitado con abuso de Derecho y de forma antisocial (artículos 6 y 7 del Código Civil), puesto que, iniciado en 2003 comporta la acumulación de una deuda a la fecha de interposición de la demanda, 19 años después, completamente inasumible.

Máxime, cuando las acciones acumuladas de reclamación de cantidades adeudadas y resolución contractual se ejercitan por una Administración pública, con relación a una vivienda de alquiler social, precisamente en el momento en que el Estado tiene intervenida la propiedad privada inmobiliaria de una inmensa parte de la población por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.



COMUNIDAD  
AUTÓNOMA  
DE ARAGÓN



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

22\_03\_10 ST INST 2 TRL (37-22) DESESTIMA DESHAUCIO DGA



Así las cosas, la Sentencia del Tribunal Supremo de 22-3-2013 (recurso 649/2010), recuerda que el retraso desleal, como contrario a la buena fe, es apreciable cuando el derecho se ejercita tan tardíamente que se torna inadmisibile porque la otra parte pudo pensar razonablemente que ya no se iba a ejercitar (Sentencias de 5-10-2007, 4-7-1997, 2-2-1996 y 21-5-1982 entre otras), exigiéndose para poder apreciar tal retraso que la conducta de la parte a quien se reprocha puede ser valorada como permisiva de la actuación de la otra parte, o clara e inequívoca de la renuncia del derecho, pues el mero transcurso del tiempo, vigente la acción, no es suficiente para deducir una conformidad que entrañe una renuncia, nunca presumible (Sentencias de 7-6-2010 y 22-10-2002) (Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo 88/2014, 19-2-2014, FD 8º, Ponente Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán, ECLI:ES:TS:2014:549).

Y este es el caso. La tolerancia por la Administración pública demandante del impago de las rentas del inmueble arrendado, que a junio de 2009 ya comprendía 169 recibos, pone de manifiesto la razonable esperanza de la codemandada de que no se le iban a exigir los importes del arrendamiento, lo que conduce a la desestimación de la demanda por estar incurso en un retraso desleal en el ejercicio de las acciones.

Finalmente, es de recibo dejar constancia de la ausencia de acreditación alguna por la parte demandante de la intervención de los Servicios Sociales de ella dependientes, en orden a valorar la situación de la codemandada, que ocupa la vivienda desde el 1-6-1986 -más de 35 años- y a la que está obligada, en un caso como el que se examina, por aplicación directa del artículo 1 de la Constitución.

QUINTO.- De las costas.

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 (artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).



COMUNIDAD  
AUTÓNOMA  
DE ARAGÓN



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

22\_03\_10 ST INST 2 TrL (37-22) DESESTIMA DESHAUCIO DGA



En virtud de cuanto antecede, en el ejercicio de la potestad de juzgar emanada del pueblo español que me confiere la Constitución y en nombre de Su Majestad el Rey,

### FALLO

Que desestimando íntegramente la demanda del GOBIERNO DE ARAGÓN contra Dña María F. S. y D. Santiago G. A, debo absolver y absuelvo libremente a los mismos de las peticiones en ella contenidas, con expresa imposición de costas a la parte demandante.

Notifíquese la presente sentencia a las partes, haciéndoles saber que no es firme, cabiendo interponer contra la misma recurso de apelación en el plazo de los 20 días siguientes a su notificación, a presentar ante este mismo Juzgado, previa constitución del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial y, en su caso, del abono de la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en el orden civil que corresponda conforme a la Ley 10/2012, de 20 de noviembre. Asimismo, que los datos de carácter personal contenidos en ella, gozan de la protección prevista en el ordenamiento jurídico y que su uso cabe exclusivamente para las actuaciones procesales o materiales que puedan derivarse de la misma.

Así por esta mi sentencia, que he leído y publicado habiendo celebrado audiencia pública el día de su fecha, lo pronuncio, mando y firmo.

---

*La difusión del texto de este documento 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 este documento no podrán ser cedidos ni comunicados a terceros. Se le apercibe en este acto que podría incurrir en responsabilidad penal, civil o administrativa.*



COMUNIDAD  
AUTÓNOMA  
DE ARAGÓN