



JDO.DE 1A INSTANCIA [REDACTED] BADAJOZ
SENTENCIA: [REDACTED]/2024
UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Teléfono: 924170682-83, Fax:

Correo electrónico:

Equipo/usuario:

Modelo: 0030K0 SENTENCIA TEXTO LIBRE

N.I.G. [REDACTED]

JVD JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO [REDACTED] /2023

Sobre OTRAS MATERIAS

Abogado/a Sr/a. CARLOS FRANCO DOMINGUEZ

SENTENCIA NÚM. [REDACTED] 2024

JUICIO VERBAL DESAHUCIO [REDACTED] /23

En Badajoz, a dos de mayo de 2024.

Vistos por Dña. [REDACTED], Magistrada del Juzgado de Primera Instancia [REDACTED] de Badajoz, los autos de Juicio Verbal, seguidos en este Juzgado con el número [REDACTED]/23 a instancias de la [REDACTED] representada por la Procuradora [REDACTED] y asistida por el Letrado [REDACTED], frente a la mercantil [REDACTED], representada por el Procurador Sr. [REDACTED] y defendida por el Letrado Sr. Franco Rodríguez, en ejercicio de una acción de resolución contractual, resultando los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el representante procesal de la actora, se presentó demanda en ejercicio de una acción de resolución de contrato de arrendamiento y reclamación de rentas.

SEGUNDO.- Turnada a este Juzgado la demanda, mediante Decreto de fecha [REDACTED] de 2023 se admitió a trámite la demanda, requiriendo al demandado por un plazo de diez días para contestar a las pretensiones formuladas en su contra.

La parte demandada presentó escrito de contestación a las pretensiones ejercidas en su contra, oponiéndose a las mismas.



Por Diligencia de Ordenación de [REDACTED] de 2024 se tuvo por contestada la demanda, convocando a las partes para la celebración de juicio [REDACTED] de 2024.

El día señalado se celebró el acto del juicio con el resultado que obra en la grabación realizada al efecto, quedando los autos vistos para sentencia.

TERCERO.- En la tramitación de este procedimiento se han seguido, en lo fundamental, las prescripciones legales vigentes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se ejercita por la parte actora en este procedimiento una acción de resolución de contrato de arrendamiento y reclamación de rentas solicitando una sentencia por la que se acuerde:

A) Haber lugar al desahucio del demandado, Finca Registral nº [REDACTED] del Registro de la Propiedad [REDACTED] de Badajoz, local sita [REDACTED] de Badajoz-Badajoz por expiración del término, así como resuelto el contrato de arrendamiento.

B) La condena al demandado en su condición de arrendataria al abono de las cantidades asimiladas a la renta que se devenguen desde el vencimiento del contrato hasta la ejecución de la sentencia y el efectivo lanzamiento de la demandada en la fecha señalada por el Juzgado.

C) La expresa imposición de costas a la demandada.

Se alega como fundamento de la pretensión que el [REDACTED] de 2023, [REDACTED] en representación de [REDACTED], suscribió con [REDACTED] representante legal de [REDACTED] en adelante el arrendatario, el contrato de arrendamiento sobre el local sito en [REDACTED] de Badajoz, con una duración de 7 años. Que el plazo contractual ha expirado, habiendo comunicado la actora la intención de no prorrogar el contrato [REDACTED] de 2022.

La demandada se opuso a la reclamación formulada en su contra alegando falta de legitimación activa no resultando acreditado en las actuaciones la subrogación de la parte en la posición de la arrendadora. Que el contrato está prorrogado no habiendo recibido la demandada, ningún tipo de aviso por parte



de la arrendadora firmante en el contrato en cuestión, ni tampoco del demandante, avisándole sobre su deseo de no prorrogar el contrato.

SEGUNDO.- Son hechos probados:

El [REDACTED] de 2023, M. [REDACTED] en representación de [REDACTED], suscribió con D. [REDACTED], representante legal de [REDACTED], en adelante el arrendatario, el contrato de arrendamiento sobre el [REDACTED] de Badajoz, con una duración de 7 años.

El contrato establecía una duración de 7 años, prorrogables anualmente, siempre que el arrendador, no comunique al arrendatario con dos meses de antelación su propósito de no continuar con el arrendamiento.

Se fijó una renta anual de [REDACTED] € pagaderos en mensualidades de [REDACTED]

La actora remitió burofax en fecha [REDACTED] 2022, por parte de la actora, a través de [REDACTED] (entidad gestora de éste, entre otros activos inmobiliarios de [REDACTED]) comunicando la subrogación en la posición jurídica de su anterior arrendador.

Con fecha de [REDACTED] 2022, la actora, a través de [REDACTED] (entidad gestora) remitió burofax comunicando la intención del arrendador de no renovar el contrato de arrendamiento, quedando sin efecto una vez llegado el vencimiento con fecha [REDACTED] 2022, informando que debe para entonces dejar libre la finca, debiendo proceder a la entrega de llaves.

Ninguna de estas comunicaciones, enviadas por burofax, han sido recepcionadas por la demandada, resultando devueltas a origen por sobrante, tas dos intentos de entrega.

No constando acreditada la comunicación de la subrogación de la actora en la posición jurídica de la arrendadora, ni la comunicación de poner término al contrato al finalizar la prórroga vigente, procede la desestimación íntegra de la demanda de conformidad con lo dispuesto en la cláusula segunda del contrato.



TERCERO.- Dispone el art. 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".

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación:

Por ello, vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que, **DESESTIMO ÍNTERAMENTE** la demanda interpuesta por la [REDACTED], representada por la Procuradora [REDACTED] y asistida por el Letrado Sr. [REDACTED], frente a la mercantil [REDACTED], representada por el Procurador [REDACTED] y defendida por el Letrado Sr. Franco Rodríguez, y, en consecuencia, **ABSUELVO** a la demandada de todas las pretensiones formuladas en su contra.

Se imponen las costas a la [REDACTED].

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que no es firme, y que contra la misma cabe **recurso de APELACIÓN** para ante la Iltma. Audiencia Provincial de Badajoz, que habrá de interponerse en este Juzgado en el plazo de veinte días a contar desde el día siguiente a su notificación.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo, [REDACTED] Magistrada del Juzgado de Primera Instancia [REDACTED] de Badajoz.

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 tutelar 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.