

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ066063

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 2 DE TERUEL**

Sentencia 37/2022, de 28 de febrero de 2022

Rec. n.º 562/2021

**SUMARIO:****Contrato de arrendamiento urbano. Alquiler social. Incumplimiento de obligaciones. Impago de alquiler. Acción de desahucio. Retraso desleal en el ejercicio de acciones.**

Desestimada la demanda presentada por el Gobierno de Aragón contra una pareja divorciada por impago del alquiler de la vivienda social que habitaban y que la mujer ha ocupado desde hace más de 35 años. La vivienda había sido residencia habitual del matrimonio hasta que, tras el divorcio, quedó ocupada solo por la mujer quien sigue viviendo en ella. El 10 de diciembre de 2021 el Gobierno de Aragón demandó a ambos reclamando las cantidades que se le adeudaban en concepto de alquiler desde hace 19 años.

Se desestima la demanda presentada contra el ex marido al considerar que la reclamación del pago de rentas debidas, ejercitada contra el codemandado, ha prescrito, ya que el hombre dejó de vivir en abril de 2013, por lo que a partir de esa fecha cesó su condición de arrendatario y no consta que se haya dirigido contra él requerimiento alguno, posterior a esa fecha, por lo que ha transcurrido más de cinco años, plazo que el Código Civil fija para 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).

En el caso de la mujer, el magistrado desestima la demanda por estar incurso en un retraso desleal en el ejercicio de las acciones teniendo en cuenta que la demanda contra la mujer se presenta 19 años después de que ésta dejara de pagar el alquiler lo que supone la acumulación de una deuda que (en la fecha en que se presenta la demanda) ya resulta completamente inasumible. La tolerancia de la Administración Pública demandante respecto al impago de las rentas, que 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. También se señala que la administración demandante no ha acreditado que los Servicios Sociales, dependientes de ella, hayan intervenido en este caso para valorar la situación de la codemandada y a la que está obligada, en un caso como el que se examina, por aplicación directa del artículo 1 de la Constitución.

**PRECEPTOS:**

Código civil, arts. 6, 7, 1.555.1 y 1.966.2.  
Ley 29/1994 (Arrendamientos urbanos), art. 27.2 a).  
Ley 1/2000 (LEC), art. 220.2.  
Constitución española, art. 1.

**PONENTE:**

*Don Jorge Oswaldo Cañadas Santamaria.*

Magistrados:

Don JORGE OSWALDO CAÑADAS SANTAMARIA

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 2 DE TERUEL**

Pza. San Juan, 5 Teruel Teruel

Teléfono: 978647506 Email.:mixto2teruel@justicia.aragon.es

Modelo: VE060

Sección: Sin sección Proc.: JUICIO VERBAL (DESAHUCIO FALTA PAGO - 250.1.1)

Nº : 0000562/2021

NIG: 4421641120210001467

Resolución: Sentencia 000037/2022

Demandante DIPUTACION GENERAL DE ARAGON

Abogado LETRADO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ARAGON (TERUEL)

Demandado Marisol

Demandado Mauricio

Procurador MARIA JOSE BERNAL RUBIO

Puede relacionarse telemáticamente con esta Admón. a través de la sede electrónica (personas jurídicas)  
<https://sedejudicial.aragon.es/>

**S E N T E N C I A** Nº 000037/2022

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, con NIF S5011001D, como demandante, representado y defendido por la Abogada D<sup>a</sup>. María-Dolores Ferrer Pérez; y,

- D<sup>a</sup>. Marisol y D. Mauricio, con DNI que no consta y NUM000, respectivamente, 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.

#### **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.

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 Señor Mauricio.

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

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 (índice 5), no consta practicado requerimiento alguno posterior a dicha data y dirigido al mismo (índice 7) 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 Señor Mauricio.

**Cuarto.**

De las cantidades reclamadas a la Señora Marisol y de la resolución del contrato por impago.

En cuanto a la Sra. Marisol, el encadenamiento de sucesivos apercebimientos por el impago del alquiler (índice 7) 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 contra 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.

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 inadmisibles 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).

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 Dª. Marisol y D. Mauricio, 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 estando celebrando audiencia pública el día de su fecha, lo pronuncio, mando y firmo.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.