



EN NOMBRE DE S.M. EL REY

SENTENCIA nº [REDACTED]/17

En la ciudad de Jaén a 19 de diciembre de 2017.

Vistos por D.ª [REDACTED], Magistrado titular del Juzgado de Primera Instancia Nº [REDACTED] de los de Jaén y su partido, los presentes autos de Juicio verbal de desahucio y reclamación de rentas, seguidos en este Juzgado bajo el Nº [REDACTED]/17, a instancia de la Procuradora D.ª [REDACTED], en nombre y representación de D.ª [REDACTED], contra D. J. [REDACTED] y D. [REDACTED]

ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por la Sra. Procuradora de los Tribunales referida, en la representación que invocaba, se presentó el 30/06/17 demanda desahucio y reclamación de rentas, contra los citados demandados, instando el desahucio por falta de pago de las rentas de la finca urbana sita en [REDACTED] y terminaba por suplicar el dictado de Sentencia estimando la demanda y declarando haber lugar al desahucio impetrado, condenando a los demandados a dejar los inmuebles libres y expeditos, a disposición de los demandantes, debiendo abonar en concepto de rentas vencidas y cantidades asimiladas el importe de 41.804,24 euros, más las que pudieran resultar pendientes en el momento de dictarse sentencia; y con expresa imposición en costas.

**SEGUNDO.-** Por decreto de 13/07/17, se admitió a trámite la demanda, dándose traslado de la demanda a la parte contraria, que se opuso, D. [REDACTED] (el hijo) por medio de escrito de fecha 9/10/17, y D. [REDACTED] (el padre) el 27/11/17, y seguidamente se convocó a las partes a la vista, que tuvo lugar el día 12/12/17, y en la que comparecieron las partes reseñadas en el acta, planteándose oposición a la demanda, proponiéndose por ambas prueba y, practicándose la prueba pertinente, tras lo que quedaron los autos pendientes de dictar sentencia.

[REDACTED]		[REDACTED]
FIRMADO POR	[REDACTED]	21/12/2017
ID. FIRMA	[REDACTED]	1/5
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El juicio de desahucio es un procedimiento judicial que tiene por objeto la recuperación por el arrendador de una finca dada en arrendamiento. Ejercitada en la presente litis una acción de resolución de contrato de arrendamiento de local con base en la por falta de pago de las rentas, y de forma acumulada acción de reclamación de rentas y cantidades asimiladas a la misma, en virtud de lo previsto en el artículo 438.3.3ª de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y 438.3 3ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, todo ello con amparo material en la causa resolutoria prevista en el artículo 27.2ª de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la parte demandada se opone alegando que el contrato de arrendamiento estuvo en vigor durante 6 meses en el año 2012, conforme el contrato de 13/08/12, en el que intervienen como arrendatario el hijo demandado y como avalista el padre para una operación limitada en el tiempo, sin continuidad, habiendo iniciado el hijo y la parte demandante, con posterioridad a aquel conversaciones en el año 2016, tendentes a formalizar un nuevo alquiler cuando se obtuviera licencia de actividad por el Excmo. Ayuntamiento de Bélmez de la Moraleda, sin que dicha condición se haya cumplido en el momento de interponer la demanda.

**SEGUNDO.-** Delimitados de este modo los términos del debate, necesariamente hemos de plantearnos la limitación que opera en el ámbito de conocimiento del Juicio de desahucio, lo que impide conocer de relaciones complejas que conviertan al Juicio en un medio extraordinario de obtener la resolución de un contrato sin las garantías de defensa e información que ofrecen los juicios declarativos. Así, se han ha pronunciado reiteradamente la jurisprudencia y valga como ejemplo la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 1991. En el mismo sentido se establece, según Sentencias del Tribunal Supremo de fecha 14 mayo de 1955, 28 marzo de 1957 y 25 junio de 1964, que cuando para fijar la renta es necesario hacer operaciones de liquidación por discrepar las partes, no es posible resolver estas diferencias dentro del juicio de desahucio por falta de pago no siendo propio de este juicio sumario determinar la cuantía de la renta, lo que habrá de hacerse en otro procedimiento judicial declarativo.

No es óbice a las anteriores consideraciones el hecho de que la actual legislación prevea de forma expresa el ejercicio acumulado de las acciones de desahucio y de reclamación de rentas adeudadas, ya que para que la acción de desahucio prospere la renta

FIRMADO POR		21/12/2017
ID. FIRMA		2/5



10.5.93, 29.7.93, 16.6.94...); tampoco habrá complejidad por la imprecisión sobre el total de la renta, si esta puede eliminarse a través de la prueba. Como tal Juicio sumario carece de fuerza de cosa juzgada (art. 447.2). Ahora bien, si ciertamente permite un plenario posterior, en éste no puede pretenderse una mera reproducción o renovación del desahucio (entre otras STS 7.11.80) y conviene en este punto recordar la jurisprudencia del Tribunal Supremo (SSTS 19.12.61, 5.6.87, 28.2.91, 23.3.1996) que atribuye al desahucio, sumario, al menos "en parte" excepción de cosa juzgada: habrá determinados aspectos del primer proceso que proyecten su eficacia sobre el segundo, máxime cuando no existe limitación de prueba, sólo de hechos (motivos de oposición). Se reserva solo aquellas cuestiones "complejas" que requieran una previa declaración de derecho. Respecto a la complejidad de las cuestiones litigiosas que pueden plantearse en un juicio de desahucio existe doctrina jurisprudencial reiterada en el sentido que esta clase de procesos, dada su naturaleza sumaria y privilegiada, es manifiestamente inidónea para resolver cualquier cuestión compleja que rebase o exceda de su específico y reducido ámbito de aplicación. Ello implica que sólo pueden ser discutidas en el juicio de desahucio las cuestiones que afectan al derecho del arrendador a desalojar al arrendatario del objeto arrendado y al derecho de éste a permanecer usando y disfrutando del objeto arrendado sin ser lanzado del mismo, sin que puedan discutirse cuestiones complejas, como las que se plantean cuando la causa invocada sea ambigua, complicada u oscura o cuando aparece como discutible la verdadera naturaleza jurídica del contrato en el que se basa la demanda".

Es claro que tal doctrina de la complejidad de las relaciones jurídicas requiere la concurrencia real y efectiva de la misma, en el caso concreto de que se trate, sin que sea recomendable su aplicación extensiva a aquellas situaciones en que tal complejidad no pase de ser un mero argumento defensivo de la parte que la alega, a fin de dilatar la resolución de cuestiones que la Ley, por razones de urgencia y simplicidad, encuadra dentro de la tramitación procesal de un procedimiento sumario (SS TS 16-2-1994, 15-6-2000 y 3-12-2001).

Unido lo expuesto al caso de autos, en el que existe un contrato del 2012, que prohíbe la tacita reconducción de forma expresa, y cuya duración es de 6 meses, y se pretende entender que aquel está en vigor en parte sí, por lo que respecta a la obligación de pago de rentas, y en parte no, en relación a la renuncia a la tácita reconducción y la limitación temporal. Amen de que a juicio de esta instancia, en su caso, no existiría a partir de dicha posibilidad de

FIRMADO POR	
ID. FIRMA	

21/12/2017

4/5



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

debe necesariamente estar determinada y, una vez verificado, el arrendador estaría facultado, en su caso, para acumular las acciones de desahucio por falta de pago y de reclamación de rentas.

**TERCERO.** Pues bien, y a juicio de esta instancia, estamos precisamente en un supuesto de relaciones complejas, que implican el análisis de cuestiones colaterales, supuesta condición a obtención de licencia municipal, y una novación contractual no escrita y la posible extensión de la responsabilidad para el avalista, no participante en estas conversaciones de novación, no un mero análisis de renta convenida por las partes, y estudio de la falta de pago o cobro.

En este sentido, debe señalarse que la cuestión referente a la alegación de cuestiones complejas en el juicio de desahucio por falta de pago, tras la entrada en vigor de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil del 2000, ha sido tratada por la denominada "jurisprudencia menor", siendo exponente de ese tratamiento, entre otras, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 10.ª) de 5 de febrero de 2.010, en la que se señala, textualmente, lo siguiente: "Igualmente convine poner de manifiesto que existe un único juicio de desahucio, establecido en la LEC, en los arts. 437 y ss (juicio verbal "ordinario", con especialidades procedimentales), aunque con relevantes modificaciones, siendo sus características: a) Se trata de un sumario, con conocimiento limitado (respecto de las posibilidades de alegación), pues sólo se permite al demandado alegar y probar el hecho del pago o la concurrencia de las circunstancias precisas para la procedencia de la enervación (art. 444.1), así, el arrendatario no puede justificar el impago alegando una perturbación de hecho o de derecho imputable al arrendador, como pueda ser la falta de reparación de desperfectos que afecten a la habitabilidad; aunque -a diferencia del art. 1579.2 Ley de Enjuiciamiento Civil 1881 - no se limitan los medios de prueba utilizables; con ello, y con fundamento en los arts. 217.2 y 6 en relación con dicho 444.1 LEC, parece atribuirse la carga de la prueba del pago al demandado (es quien se encuentra con la disponibilidad y facilidad probatoria en tanto que está en posesión de los recibos o de las acreditaciones del pago). Consecuentemente se excluyen las cuestiones que afecten a la propiedad, a la nulidad del título y, en general, las cuestiones "complejas" derivadas, no de las alegaciones o argumentos defensivos del demandado, sino del contenido o de la propia naturaleza del contrato o estén íntimamente relacionadas con el vínculo arrendaticio afectando directamente a los derechos y obligaciones que deriven del mismo, lo que impondrá en no pocas ocasiones atender a las circunstancias concretas (STC 136/96 de 28 de octubre, SSTS 10.2.62, 9.12.72, 26.3.1979, 12.3.85, 27.11.92, 14.12.92,

FIRMADO POR

ID. FIRMA

21/12/2017

3/5



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

novación, identidad subjetiva en la parte demandada en autos, y dada la gran documentación obrante en autos incluyendo documentación administrativa y laboral, donde es preciso estudiar si existe una condición suspensiva de obtención de licencia municipal, y si la falta de su obtención es imputable a una u otra parte, a efectos de atender a quien puede oponer el incumplimiento de la contraria, parece evidente que el asunto excede del mero estudio de renta y pago.

**CUARTO.-** A tenor de lo dispuesto en el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dada la desestimación del juicio de desahucio, han de imponerse a la parte demandante las costas causadas.

Vistas las disposiciones legales citadas y demás de general y pertinente aplicación

### FALLO

Que desestimando la demanda formulada a instancia de la Procuradora D<sup>a</sup>. [REDACTED] [REDACTED]ud, en nombre y representación de D<sup>a</sup>. [REDACTED] contra D. [REDACTED] M [REDACTED] y D. [REDACTED], por entender que se trata de una cuestión compleja, que no puede dilucidarse en un juicio de desahucio y reclamación de rentas.

Las costas se imponen a la demandante.

Esta resolución no es firme, y contra la misma podrá interponerse recurso de apelación por ante la Iltma. Audiencia Provincial, anunciándolo mediante escrito en término de veinte días, previo depósito judicial para recurrir de 50 euros.

Así por esta mi Sentencia, de la que quedará oportuno testimonio en las actuaciones, lo pronuncio, mando y firmo. Doy fe.

FIRMADO POR

ID. FIRMA

21/12/2017

5/5