



Roj: **SAP GI 883/2022 - ECLI:ES:APGI:2022:883**

Id Cendoj: **17079370022022100316**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Girona**

Sección: **2**

Fecha: **08/07/2022**

Nº de Recurso: **349/2022**

Nº de Resolución: **320/2022**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JOSE ISIDRO REY HUIDOBRO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Sección nº 02 Civil de la Audiencia Provincial de Girona (UPSD AP Civil Sec.02)

Plaza Josep Maria Lidón Corbí, 1, pl. 5a - Girona - C.P.: 17001

TEL.: 972942368

FAX: 972942373

EMAIL:upsd.aps2.girona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 1707942120218282025

Recurso de apelación 349/2022 -2

Materia: Apelación civil

Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Girona

Procedimiento de origen: Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 1967/2021

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 1647000012034922

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sección nº 02 Civil de la Audiencia Provincial de Girona (UPSD AP Civil Sec.02)

Concepto: 1647000012034922

Parte recurrente/Solicitante: PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L.U.

Procurador/a: Rosa Maria Bartolomé Foraster

Abogado/a: Alberto Barbero Pastor

Parte recurrida: Rafaela

Procurador/a:

Abogado/a:

SENTENCIA Nº 320/2022

Ilmos. Sres:

PRESIDENTE

D. JOSÉ ISIDRO REY HUIDOBRO

MAGISTRADOS



D^a. MARIA ISABEL SOLER NAVARRO

D. JAUME MASFARRÉ COLL

Girona, 8 de julio de 2022

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. En fecha 6 de mayo de 2022 se han recibido los autos de Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/ contract del plazo art. 250.1.1) 1967/2021 remitidos por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Girona a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora D^a ROSA MARIA BARTOLOMÉ FORASTER, en nombre y representación de PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE SLU, contra la Sentencia de fecha 28 de marzo de 2022 y en el que consta como parte apelada D^a Rafaela .

SEGUNDO. El contenido del fallo de la Sentencia contra la que se ha interpuesto el recurso es el siguiente:

"Que, desestimando como desestimo la demanda presentada por la representación procesal de PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE contra Rafaela debo declarar y declaro no haber lugar a la resolcion interesada. Con expresa condena en costas a la actora."

TERCERO. El recurso se admitió y se tramitó conforme a la normativa procesal para este tipo de recursos.

Se señaló fecha para la celebración de la deliberación, votación y fallo que ha tenido lugar el 06/07/2022.

CUARTO. En la tramitación de este procedimiento se han observado las normas procesales esenciales aplicables al caso.

Se designó ponente al Magistrado D. JOSE ISIDRO REY HUIDOBRO.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercitada en la demanda la acción de desahucio por expiración del plazo fijado contractualmente, art 250.1.1º LEC, la parte demandada convenientemente emplazada no compareció ni contestó a la demanda, siendo declarada en situación de rebeldía por Diligencia de Ordenación de 10 de marzo de 2022, notificada a la parte demandada.

En la demanda se hace constar que la finca arrendada es la registral nº 2993 de Celrá, se indica la fecha de celebración del contrato, que por copia se acompaña con la demanda, y se alegan y acreditan las circunstancias en que se basa la extinción contractual alegada por expiración del plazo estipulado en el contrato.

La arrendataria demandada, que fue emplazada en la finca arrendada, notificándosele en la propia finca la denegación por el CAJG del reconocimiento del derecho a la justicia gratuita, no contestó a la demanda, siendo declarada en situación de rebeldía procesal, también notificada en la finca alquilada.

Solicitado por la parte actora el dictado de sentencia estimatoria sin celebración de vista, recayó sentencia desestimatoria de la demanda porque en la certificación registral acompañada acreditativa de la titularidad de la actora, no coincide la calle de la finca con la que figura en el contrato y en el requerimiento previo, apreciando una discrepancia en la titularidad a que hacen referencia los contratos adjuntos, que hace que no se considere acreditada la titularidad de la misma.

SEGUNDO.- Interpone recurso de apelación la arrendadora demandante, explicando el motivo por el que el contenido de la inscripción registral no coincide en cuanto al nombre de la calle en que se encuentra la vivienda arrendada, con el que figura en el contrato, y solicitando la estimación del recurso, por cuanto queda acreditada la coincidencia de la vivienda con la ocupada por la demandada y con los sucesivos datos proporcionados en la Litis.

No le falta razón a esta parte apelante, pues la dirección de la vivienda que consta en el contrato de arrendamiento, es la que se indica en la demanda, CALLE000 nº NUM000 de la localidad de Celrá.

En esta dirección es donde se notificó extrajudicialmente en su momento la subrogación de la demandante en la posición jurídica del anterior arrendador, así como la comunicación de la voluntad de la parte arrendadora de no prorrogar el contrato de arrendamiento y la intención de instar la resolución del contrato por expiración del término contractual.

También allí se emplazó a la parte arrendataria demandada y se le notificó la denegación de la justicia gratuita, resultando en todos los casos efectivas las comunicaciones.



La falta de coincidencia registral de la denominación de la calle donde se encuentra la vivienda, con la que figura en el contrato y constituye el domicilio de la parte demandada, se debe a que encuentra en un edificio que da a dos calles, una la que aparece consignada en el Registro y otra la que figura en el contrato de arrendamiento y ha sido el referente para la contratación y el desarrollo del presente procedimiento.

Pero el número de finca registral y el resto de los datos de la finca es coincidente con el que se recoge en el contrato; la titularidad de la misma corresponde a la entidad actora según consta registralmente; y no le cabe la menor duda a este tribunal de que la vivienda arrendada coincide con la que se describe en la certificación registral, quedado plenamente identificada la finca arrendada con la que ocupa la parte demandada en virtud del contrato cuya extinción se propugna en la demanda.

TERCERO.- Si a lo expuesto se añade que, según reiterada jurisprudencia, está legitimado para recabar los efectos del contrato quien lo haya otorgado en calidad de arrendador, por sí o por medio de representante, SSTS de 22/04/2014, 30/05/2006, 08/10/1985 entre otras.

Y que el Registro de la Propiedad no es constitutivo, de modo que la presunción de los derechos inscritos tiene carácter "iuris tantum", que admite prueba en contrario, con prevalencia de la realidad extrarregistral debidamente acreditada, es un hecho que la realidad extrarregistral demuestra meridianamente que la vivienda arrendada, cuyo número de Registro coincide con el consignado en la demanda, es la que se describe en el contrato y difiere únicamente en el nombre de la Calle donde se encuentra, quedando perfectamente identificada la vivienda arrendada y la condición de arrendadora de la parte demandante, ha de revocarse la sentencia que desestima la demanda por dudas sobre la titularidad de la misma.

Y en su lugar, acreditada la legitimación de la parte actora, como subrogada en la condición de arrendadora convenientemente comunicada en su momento, así como titular del dominio de la vivienda. El transcurso del plazo establecido en el contrato, y la comunicación al arrendatario, -el 15 de noviembre de 2019-, de la voluntad de no renovarlo, estando previsto el vencimiento para el día 23 de enero de 2020. Y el cumplimiento de todo lo establecido en la cláusula segunda del contrato reguladora de la "DURACIÓN" y extinción por transcurso del plazo estipulado, así como en la cláusula décima "INCUMPLIMIENTO Y CAUSAS DE RESOLUCIÓN", en relación con el art 9 y 10 de la LAU vigentes en la fecha de suscripción del contrato (Disposición transitoria primera del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler), procede la estimación del recurso, la revocación de la sentencia apelada y la estimación de la demanda, ya que a pesar de que la rebeldía del demandado no exime a la parte actora de acreditar los hechos de la demanda en que funda su pretensión, art 496 LEC, en el presente caso la parte actor ha cumplido con la carga probatoria que le impone el art 217.2 LEC.

CUARTO.- La estimación del recurso, con revocación de la sentencia de primera instancia y acogimiento de las pretensiones deducidas en la demanda, comporta la imposición a la parte demandada de las costas de la primera instancia, ex art 394.1 de la LEC, sin que proceda hacer especial imposición de las costas de esta apelación, ex art 398.2 LEC.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

Que estimando el recurso de apelación formulado por la Procuradora D^a ROSA MARÍA BARTOLOMÉ FORASTER en nombre y representación de PROMOTORA COLISEUM REAL ESTATE S.L.U., contra la sentencia de 28 de marzo de 2022, del Juzgado de 1^a Instancia nº 4 de Girona, dictada en los autos de Juicio Verbal, Desahucio por expiración del plazo legal o contractual, art 250.1.1 LEC, revocamos dicha resolución.

Y estimando la demanda interpuesta por la representación de PROMOTORA COLISEUM REAL ESTATE S.L.U. contra Rafaela :

- 1) Declaramos extinguido el contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la Localidad de Celrà, CALLE000 nº NUM000 , a la que se refiere el contrato de arrendamiento aportado con la demanda.2
- 2) Condenamos a la parte demandada a desalojarla en el plazo de treinta días, con apercibimiento de lanzamiento caso de no hacerlo en dicho plazo.
- 3) Condenamos a la demandada al pago de las costas de la primera instancia.

Todo ello sin hacer especial imposición de las costas de esta apelación.

De acuerdo con la Disposición Final 16 y la Disposición Transitoria Tercera de la LEC 1/2000, contra esta Sentencia cabe recurso de casación ante el Tribunal Supremo solamente si concurre la causa prevista en el apartado tercero del número 2 del artículo 477. También cabe recurso extraordinario por infracción procesal



ante el mismo Tribunal conforme a lo previsto en los artículos 468 y siguientes de la misma norma, siempre que concurra aquel interés casacional exigido por el recurso de casación y se formule de manera conjunta con este; dichos recursos deberán interponerse ante esta Sala en el plazo de veinte días.

Notifíquese esta resolución a las partes y, una vez firme, remítanse las actuaciones originales al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción del que proceden.

Así lo ha decidido la Sala, integrada por los Ilmos. Sres. Magistrados ya indicados, quienes, a continuación, firman.

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de sejudicial.gencat.cat

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.