

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 18 DE MADRID

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 3 - 28020

Tfno: 914932767

Fax: 914932769

NIG: [REDACTED]

Procedimiento: Procedimiento Ordinario [REDACTED]

Materia: Arrendamientos Urbanos

Demandante: D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED] S

Demandado: D./Dña. [REDACTED] A

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

SENTENCIA Nº [REDACTED]

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. [REDACTED]

Lugar: Madrid

Fecha: veintitrés de noviembre de dos mil veinte

El Ilmo. Sr. D. [REDACTED], Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 18 de Madrid , ha visto y examinado los precedentes autos de juicio declarativo ordinario , seguidos bajo el número 964/2019 ante este Juzgado, a instancias del Procurador de los Tribunales, [REDACTED] Z [REDACTED], en nombre y representación Doña [REDACTED], contra Dña. [REDACTED], representada por la Procuradora, Dña. [REDACTED] sobre acción de resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento de obligaciones de la arrendataria, y en concreto subarrendar de forma no consentida la vivienda y consecuentemente no destinar el piso a vivienda habitual de la arrendataria, y, consecuente desahucio

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Por Procurador de los Tribunales, Don [REDACTED] S, en nombre y representación Doña [REDACTED], se formuló demanda rectora del presente procedimiento sobre sobre acción de resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento de obligaciones de la arrendataria, y en concreto subarrendar de forma no consentida la vivienda y consecuentemente no destinar el piso a vivienda habitual de la arrendataria, y, consecuente desahucio , contra Dña. [REDACTED], que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, alegando los hechos y los fundamentos que en aras a la brevedad damos por reproducidos para terminar suplicando que, previos los trámites legales, se dictase sentencia por la que La resolución del contrato de arrendamiento de vivienda obligando a la arrendataria a dejar libre y a



disposición de la arrendadora el inmueble objeto de arriendo y sito en la calle [REDACTED], procediendo, en caso de incumplimiento, al desahucio por medio de lanzamiento de su ocupante, y todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada.

Segundo.- Admitida a trámite la demanda, se acordó sustanciarla por los trámites establecidos en los artículos 399 y ss de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, por remisión de lo dispuesto en el art. 249.2 y 252.2 del mismo texto legal, emplazando a la parte demandada en legal forma y dándole traslado de la demanda para que la contestase en el plazo de 20 días.

Tercero.- La parte demandada, se personó en autos compareciendo en legal forma, a través de la representación y defensa supradicha, contestando a la demanda en base a los fundamentos de hecho y de derecho que en aras a la brevedad damos por reproducidos para terminar suplicando la desestimación de la demanda con expresa imposición de costas a la demandante.

Cuarto.- Dentro del tercer día, el Tribunal convocó a las partes comparecidas a la audiencia previa en la que una vez fijados los hechos controvertidos, no habiéndose planteado cuestiones procesales obstativas al curso del procedimiento, se admitieron los medios de prueba que una vez propuestos se tuvieron por pertinentes, señalándose a continuación fecha para la celebración del correspondiente juicio en los plazos previstos legalmente.

Quinto.- Practicándose en el acto de juicio las pruebas que fueran declaradas pertinentes y útiles, se concedió la palabra a las partes para que evacuasen el trámite de conclusiones acerca de los hechos controvertidos, el resultado arrojado con las pruebas practicadas, y los argumentos jurídicos en que apoyaban sus pretensiones, llevándose a efecto en los términos que obran en autos, y quedando los autos vistos para dictar la presente resolución.

Sexto.- En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Doña [REDACTED] en calidad de parte arrendadora, ejercita contra Dña. [REDACTED], parte arrendataria, acción de resolución del contrato de arrendamiento de vivienda que liga a las partes por entender que esta ha venido sin consentimiento de aquella ofreciendo en el mercado de alquiler turístico y subarrendando la vivienda en la plataforma AirBnB.

La parte demandada se opone alegando falta de legitimación activa por



acreditar la actora ser propietaria del inmueble y negando estar subarrendando el piso al ser su domicilio en unión a su hija aquejada de discapacidad.

Segundo.- La demanda debe estimarse. En cuanto a la excepción de legitimación activa la titularidad de la finca se acredita mediante la escritura de donación aportada con el escrito de demanda (doc. 1) y en todo caso, la relación jurídica arrendaticia no precisa ser propietario del bien que se cede en uso. Los contratos de arrendamiento establecen una relación personal u obligacional al margen de titularidades reales sobre el objeto del contrato. De hecho el subarriendo del piso por la demandada a terceros lo hace en concepto de arrendataria y no de propietaria.

En cuanto al fondo del asunto el art 8 de la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos establece que :” 1.- (...) 2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador. Y en este caso ha resultado suficientemente acreditado que la demandada ha venido dedicando el piso al alquiler turístico como lo demuestran los anuncios en la plataforma Airbnb (doc. 3 y 4 demanda) el testimonio de referencia de la presidenta de la comunidad de propietarios al manifestar en juicio que era habitual la presión o quejas de los vecinos del inmueble sobre el trasiego de gente desconocida (en relación al piso arrendado) ; el propio correo electrónico de la demandada reconociendo utilizar Airbnb para intercambiar casas aportado en al acto de la audiencia previa y la circular de la comunidad de propietarios prohibiendo el intercambio de llaves en zonas comunes en referencia a una caja metálica que se usaba por la demandada para la entrega de llaves de los usuarios del piso. Y finalmente porque no existe prueba de que el piso esté siendo destinado como lugar de residencia de la demandada y de la menor a que hace referencia la contestación, aportando por ejemplo empadronamiento, contratos de suministros, correspondencia etc...

Tercero.- De conformidad con el art. 394 de la LEC se imponen las costas a la parte demandada.

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación,

En nombre de S.M. el Rey y por el poder conferido por el pueblo español,

FALLO

Que estimando la demanda formulada por la Procurador de los Tribunales, Don [REDACTED], en nombre y representación Doña [REDACTED],



contra Dña. [REDACTED], representada por la Procuradora, Dña. [REDACTED] [REDACTED] debo decretar la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda sita en la calle [REDACTED] de Madrid, obligando a la arrendataria a dejar libre y a disposición de la arrendadora el inmueble objeto de arriendo, procediendo, en caso de incumplimiento, al desahucio por medio de lanzamiento de su ocupante, y todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada

Contra la presente resolución se puede interponer recurso de apelación ante este Juzgado en el plazo de veinte días contados a partir del día siguiente al de su notificación para su sustanciación en la Audiencia Provincial.

Por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.-La anterior sentencia ha sido leída, firmada y publicada en el día de su fecha por el Ilmo-Sr. Juez Magistrado del Juzgado que la suscribe, hallándose celebrando Audiencia Pública, doy fe.

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 tutela 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.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Proc. Ordinario firmado electrónicamente por [REDACTED]