

4. Administración de Justicia

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN

EDICTO de 8 de octubre de 2015, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. Dos de Lora del Río, dimanante de autos núm. 526/2011. (PP. 563/2016).

NIG: 4105542C20110000411.

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 526/2011. Negociado: T.

De: Barclays Bank, S.A.

Procurador: Sr. Rafael Ángel Cárdenas Cubino.

Contra: Don Joaquín Vera Calle.

E D I C T O

En el presente procedimiento Procedimiento Ordinario 526/2011 seguido a instancia de Barclays Bank, S.A. frente a Joaquín Vera Calle se ha dictado sentencia, cuyo tenor literal es el siguiente:

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Dos.

Localidad: Lora del Río.

Juicio Ordinario número 526/2011.

SENTENCIA NÚMERO 90/2015

En Lora del Río, a treinta y uno de julio de dos mil quince.

María Teresa Zambrana Ruiz, Jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Dos de esta localidad y su partido judicial, ha visto, en juicio oral y público, los presentes autos del juicio ordinario registrados con número 526/2011, promovidos por Barclays Bank, S.A., representada por el Procurador de los Tribunales, don Rafael Cárdenas Cubino, y asistida por el Letrado, don Javier Aguirre Pérez, en ejercicio de una acción de nulidad de negocio jurídico por simulación y de una acción de resolución contractual y reclamación de rentas contra don Luis Bejines Cortés en situación procesal de rebeldía, y a tal efecto se señalan los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Barclays Bank, S.A., actuando mediante la representación antes indicada, interpuso demanda de juicio ordinario en la que, en base a los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación al caso, finalizó suplicando que se dictara sentencia por la:

A. Con carácter principal:

1. Se declarara la nulidad del contrato de arrendamiento de fecha 5 de diciembre de 1989.
 2. Se declarara que el contrato de arrendamiento vigente era el de fecha 16 de agosto de 1991.
 3. Que desde febrero de 1999, las rentas del contrato de arrendamiento de 16 de agosto de 1991 se le debían a Barclays Bank, S.A., siendo las mismas junto con sus actualizaciones las que se consignaban en el hecho décimo de la demanda.
 4. Que el demandado no había pagado las rentas requeridas por importe de 38.505,90 euros, por lo que procedía la resolución del contrato por falta de pago.
 5. Se condenara al demandado al pago de la cantidad de 38.505,90 euros por las rentas impagadas además de las que resultaran adeudadas hasta la entrega de la posesión del inmueble.
 6. Se declarara haber lugar al desahucio del arrendatario y subarrendatario del inmueble, con apercibimiento de que tendrá lugar el desahucio si no procede a su desalojo.
- Todo ello con expresa imposición de las costas del procedimiento.

B. Subsidiariamente, para el supuesto de que no se entendiera que contrato de arrendamiento vigente era el de fecha 16 de agosto de 1991 sino el de 5 de diciembre de 1989, se indemnizara a Barclays Bank, S.A., por los daños y perjuicios causados por importe de 38.505,90 euros.

Alego la parte actora, como fundamento de su acción que era propietaria de la finca registral 5550 del Registro de la Propiedad de Sevilla número Tres, en virtud de auto de adjudicación dictado en el procedimiento

judicial sumario 68/1996 seguido contra la mercantil Inmobiliaria Virgen de Escardiel, S.L. que en el momento en que pretendió tomar la posesión del inmueble, el demandado presentó contrato de arrendamiento de fecha anterior al auto de adjudicación. Continuo exponiendo que en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Dos de Lora del Río, se tramitaron las Diligencias Preliminares 590/2009 en las que se requirió al demandado para que exhibiera el título en virtud del cual poseía la finca exhibiéndose por don Joaquín Vera Calle un contrato de arrendamiento de fecha 5 de diciembre de 1989 suscrito con la Inmobiliaria Virgen de Escardiel, considerando que dicho contrato era nulo al tratarse de un contrato simulado, entendiéndose que el contrato válido era suscrito entre las mismas partes de fecha 16 de agosto de 1991, por lo que no habiendo cumplido la parte demandada con su obligación de pago de la renta, procedía la resolución del contrato de arrendamiento de 1991, el desahucio de la finca y la condena al pago de las cantidades reclamadas.

Segundo. Admitida a trámite la demanda, se dio traslado de ella a la parte demandada para su contestación. Transcurrido el plazo legal sin que por la parte demandada se hubiera presentado escrito de contestación, fue declarada en situación procesal de rebeldía.

Tercero. Al acto de la audiencia previa compareció únicamente la parte actora en legal forma que se ratificó en su escrito de demanda solicitando el recibimiento del pleito a prueba.

Admitidas las pruebas que se reputaron pertinentes y señalada la fecha para la celebración del juicio se dio por concluido el acto.

Cuarto. En el acto del juicio, tras la práctica de las pruebas admitidas, la parte actora formuló oralmente sus conclusiones en los términos que obran en autos y que en aras a la brevedad se dan por reproducidos, quedando el pleito visto para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Efectos de la declaración de rebeldía y valor de los documentos privados.

Artículo 496.2 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, que la declaración de rebeldía no será considerada como allanamiento ni como admisión de los hechos de la demanda, salvo los casos en que la Ley expresamente disponga lo contrario. Como regla general, la situación de rebeldía del demandado no equivale a la confesión por el mismo de los hechos alegados de contrario. De este modo pesa sobre la parte actora la carga de probar los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a la pretensión que se ejercita y para la demandada, la de los hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los aducidos de contrario, con arreglo a lo que disponen los apartados 2.º y 3.º del artículo 217 de la citada LEC.

Por otra parte, y teniendo en cuenta que la parte actora fundamenta básicamente su pretensión en la documental obrante en autos (sin perjuicio de la testifical de don Luis Bejines) procede precisar que en relación con los documentos privados es reiterada la doctrina jurisprudencial que, interpretando el artículo 1255 del Código Civil, establece que aunque el documento privado no haya sido legalmente reconocido, bien en su firma, bien en la certeza de la deuda que instrumenta, no por ello pierde toda eficacia en juicio declarativo, en cuyo ámbito y contexto debe otorgársele valor dentro del conjunto de los demás medios de prueba (y en este sentido, las sentencias del TS de 27.6.1981, 16.7.1982 y 30.12.1988); pues lo contrario supondría dejar su fuerza al arbitrio de aquél a quien perjudica (lo que se proscribió en las sentencias del TS de 24.4.1962 y 5.2.1988); y nada impide, en cambio, que un documento privado sea adverado por otros medios probatorios que permitan su valoración en consonancia con el resto de los practicados.

De este modo «en cuanto a la prueba documental y por lo que hace a los documentos privados, el art. 326 LEC dispone que los documentos privados harán prueba plena en el proceso, en los términos del art. 319 LEC «cuando su autenticidad no sea impugnada por la parte a quien perjudiquen». Por tanto, a diferencia del art. 1.225 que sólo equipara con la escritura pública el documento privado «reconocido legalmente», con la nueva LEC bastará que no se impugne para que el documento se tenga por auténtico a los efectos establecidos en el art. 319. En caso de impugnación, la parte que lo haya presentado podrá proponer el cotejo o cualquier otro medio de prueba útil y pertinente a tal efecto; y si tales pruebas no se proponen o no dan el resultado perseguido, el art. 326.2.º, el Tribunal valorará el documento «conforme a las reglas de la sana crítica».

Asimismo, es jurisprudencia asentada que la falta de completa o perfecta adveración en el proceso de un documento privado no le priva en absoluto de eficacia, y por ello puede ser tomado en consideración a través de una razonable ponderación de su grado de credibilidad atendidas las circunstancias del debate (así, las STS de 11.5.1987, 20.4.1989, 11.0.1991, 23.6.1992, 16.11.1992, 4.12.1993 y 6.4.1994); añadiendo que cuando no se ha puesto en duda su autenticidad y su contenido no ha quedado desvirtuado por otras supuestas relaciones jurídicas que no ha tenido constatación probatoria, aparece del documento puesto en tela de juicio un auténtico

reconocimiento de deuda cuya protección a su reintegro ha de concederse a virtud de la acción ejercitada, tal y como expone la STS de 13 de julio de 1994.

Es decir, no es necesario que el documento privado se reconozca o acredite su autenticidad por otro medio, sino, conforme constante Jurisprudencia aplicable con la nueva normativa, el documento privado puede tener pleno valor probatorio si es adverado por medio de otros elementos probatorio o de juicio (STS 11.2.46, 12.6.86 EDJ 1986/4039 o 25/03/88 EDJ 1988/2541).

Segundo. Hechos probados.

Por medio de la documental obrante en autos aportada por la parte actora, y a los que se ha de atribuir plena eficacia probatoria al no haber sido impugnados por la parte demandada, Barclays Bank, S.A., ha acreditado ser propietaria de la finca registral número 5550 inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de Sevilla, al tomo 1.436, libro 99, de Brenes, folio 14, situada en Avenida de Portugal, s/n, de Brenes (Sevilla), con una superficie de 380,90 metros cuadrados. Dicho inmueble le fue adjudicado a Banco Zaragozano, S.A., en el procedimiento judicial sumario 68/1996 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Dos de Lora del Río en el que se dictó auto de 25 de febrero de 1999 mediante el cual se aprobó el remate y se adjudicó dicha finca a Banco Zaragozano (documento número 4 de la demanda). Al haberse producido la absorción del Banco Zaragozano, S.A. por Barclays Bank, S.A., en virtud de escritura de fusión por absorción otorgada el 23 de diciembre de 2003 (documento número 2 de la demanda), Barclays Bank, S.A. es la actual propietaria del inmueble cuya posesión reclama en este procedimiento hallándose debidamente legitimada para el ejercicio de la acción objeto de la presente litis.

En el presente caso Barclays, S.A., propietaria no poseedora de la finca objeto del litigio, pretende recuperar la posesión de la misma, destruyendo la validez de los títulos en que se apoya el aparente poseedor, el hoy demandado don Joaquín Vera Calle. La demanda se dirige frente al poseedor de la finca posesión que parece ostentar en virtud de contrato de arrendamiento, cuya fecha habrá que concretar. El poseedor de la finca es don Joaquín Vera Calle, según se desprende del resultado de las Diligencias Preliminares número 590/2009 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Dos de Lora del Río, instadas por Barclays Bank, S.A. en las que don Joaquín Vera Calle presentó contrato de arrendamiento suscrito con Inmobiliaria Virgen de Escardiel, S.A., de fecha 5 de diciembre de 1989 (contrato que la actora considera nulo).

No ostenta la condición de poseedor don Luis Bejines Cortes ya que el contrato de subarriendo de fecha 1 de marzo de 2006 fue resuelto en virtud de sentencia de 24 de marzo de 2010, recaída en el juicio verbal de desahucio por falta de pago número 210/2009 (documento número 12 de la demanda).

Tampoco puede considerarse poseedor legítimo don Antonio Barroso Gómez, en cuanto que éste recibió un requerimiento en el año 2003 del Banco Zaragozano en virtud del cual, habiendo tenido el propietario conocimiento de que era el ocupante de la finca, le reclamaba el pago de las rentas ya que entendía que si el poseedor de la finca era don Joaquín Vera Calle, ya que tenía título anterior al auto de aprobación del remate y adjudicación de la finca, fue don Joaquín Vera Calle el que tuvo que celebrar contrato de subarriendo con el señor Barroso. El señor Barroso respondió al Banco Zaragozano remitiendo burofax de fecha 4 de febrero de 2003 informándole de que tenía suscrito con Inmobiliaria Virgen de Escardiel contrato de arrendamiento de fecha 10 de marzo de 1998 (documento número 9 de la demanda). Dejando al margen la validez de dicho contrato, (el señor Barroso era tío de Carlos Saldaña Barroso, trabajador de la Inmobiliaria Virgen de Escardiel) no puede reputarse que don Antonio Barroso sea el poseedor del inmueble en tanto que en el año 2010 don Joaquín Vera Calle se personó en las diligencias preliminares como poseedor del inmueble aportando a tal efecto contrato de arrendamiento.

Por tanto, descartados los contratos de arrendamiento de 10 de marzo de 1998 y de 1 de marzo de 2006, procede entrar a examinar las pretensiones efectuadas por la actora en cuanto a los dos contratos aportados a los autos y en los que figura como arrendatario don Joaquín Vera Calle, el contrato de 5 de diciembre de 1989 y el contrato de 16 de agosto de 1991 (este último documento número 10 de la demanda).

Tercero. Nulidad por simulación absoluta del contrato de arrendamiento de 5 de diciembre de 1989.

Alega la parte actora la nulidad del contrato de arrendamiento de fecha 5 de diciembre de 1989 que se exhibió por don Joaquín Vera Calle en las Diligencias Preliminares 590/2009. En dicho contrato aportado como documento número seis de la demanda, intervienen en su condición de arrendadora la Sociedad Inmobiliaria Virgen de Escardiel y don Joaquín Vera Calle como arrendatario. Con el fin de regular el precio del arrendamiento la cláusula primera del contrato en cuestión disponía «que la sociedad Inmobiliaria Virgen de Escardiel, está llevando a cabo unos obras en Que pro tensiones de tesorería dicha sociedad acudió al señor Vera Calle al que solicitó un préstamo particular por 12.500.000 pesetas habiendo accedido el señor Vera Calle y que está debidamente documentado, habiéndose desembolsado dicha cantidad en su integridad. Que ante la imposibilidad de hacer los reintegros acordados por las dificultades de tesorería acuerdan en este acto que la

sociedad Inmobiliaria Virgen de Escardiel ...cede en arrendamiento de largo plazo el alquiler de la finca de su propiedad sita en Brenes ...estableciéndose un plazo de 30 años a contar desde el día de hoy y que finaliza el 5 de diciembre de 2019 y a su vez el señor Vera Calle entrega además del préstamo ...la cantidad de 5.000.000 pesetas. Que entregan en concepto de renta por el periodo total del arrendamiento,...

En el contrato de 16 de agosto de 1991 (documento número 10 de la demanda) intervienen como arrendadora la sociedad inmobiliaria Virgen de Escardiel, S.A. y como arrendatario don Joaquín Vera Calle. En las cláusulas contractuales se establece una duración de quince años desde la fecha del contrato (16 de agosto de 1991) y se establece la renta por importe de 75.000 pesetas.

Ejercitada la acción de nulidad del contrato por simulación conviene recordar la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, recopilada en Sentencia de 21 de julio de 1998 en la que el Alto Tribunal se pronuncia en los siguientes términos, «la doctrina jurisprudencial ha declarado que es facultad peculiar del Juzgador de instancia la estimación de los elementos de hecho sobre los que ha de basarse la declaración de existencia de la causa o de su falsedad o ilicitud (Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 1966, 11 de mayo de 1970 y 11 de octubre de 1985); igualmente, la simulación es una cuestión de hecho sometida a la libre apreciación del Juzgador de instancia (Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de junio de 1962, 12 de diciembre de 1991, 29 de julio de 1993 y 19 de junio de 1997 entre muchas); que la simulación se revela por pruebas indiciarias que llevan al Juzgador a la apreciación de su realidad (Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de abril de 1984 y 13 de octubre de 1987); y que ha de tenerse en cuenta que es reiterada doctrina de esta Sala (Sentencias del Tribunal Supremo de 2 y 5 de noviembre de 1988) la de que, al ser grandes las dificultades que encierra la prueba directa y plena de la simulación de los contratos por el natural empeño que ponen los contratantes en hacer desaparecer los vestigios de la simulación y por aparentar que el contrato es cierto y efectivo reflejo de la realidad se hace preciso acudir a la prueba indirecta de las presunciones, que autoriza el artículo 1253 del Código Civil (Sentencia de 24 de noviembre de 1988).

Actualmente el artículo 386.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, dispone que «A partir de un hecho admitido o probado, el tribunal podrá presumir la certeza, a los efectos del proceso, de otro hecho, si entre el admitido o demostrado y el presunto existe un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano.»

Valorada la documental obrante en autos, llama la atención que en las Diligencias Preliminares instadas por Barclays, S.A., don Joaquín Vera Calle no aportara el contrato de 16 de agosto de 1991 en el que se estipuló una renta de 75.000 pesetas y que tenía una duración de quince años desde su fecha por lo que a tiempo de celebración de las diligencias preliminares ya habría expirado la duración pactada, sin perjuicio de las prorrogas que hubieran operado. Ello conduce a entender que el contrato de fecha 5 de diciembre de 1989 se creó ad hoc con el fin de frustrar las legítimas expectativas del propietario del bien, ya que habiéndose pagado la renta del contrato de diciembre de 1989 por adelantado quedaba eliminada la acción de desahucio por impago de renta, no pudiendo tampoco ampararse dicha acción de desahucio en el transcurso del plazo en cuanto que la duración del contrato se prolongaría hasta el año 2019.

Efectivamente, tal y como la parte actora entiende el contrato de fecha 5 de diciembre es nulo, si bien no puede reducirse la consideración de su nulidad en haberse pactado una duración inusual de treinta años y por los términos en que se fija la renta, sino porque debe reputarse un contrato sin causa al haberse articulado con el único fin era el de perjudicar los derechos del propietario.

Llegados a este punto conviene recordar que por contrato simulado se entiende aquel en el que la declaración de voluntad de los contratantes es emitida conscientemente y de acuerdo para producir, con fines de engaño, la apariencia de un contrato que no existe o que es distinto del verdaderamente celebrado. Es decir, se trata de una declaración de voluntad no real, emitida conscientemente y con acuerdo de las partes intervinientes para producir la apariencia de un negocio que no existe o es distinto del realmente realizado, encontrándonos en el primer caso ante la simulación absoluta y en el segundo ante la relativa. En la primera, los contratantes aparentan realizar un contrato con la intención de no celebrar contrato alguno. En la simulación relativa, las partes realizan aparentemente un contrato, queriendo y llevando a cabo en realidad otro distinto, de tal modo que bajo el contrato simulado se oculta otro realmente querido.

El artículo 1.277 del Código Civil determina que «Aunque la causa no se exprese en el contrato, se presume que existe y que es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario.» Como señala la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 25 de noviembre de 2008, la carga de probar la simulación recae sobre la parte que la alega, no sólo por aplicación de las reglas generales reguladoras de la carga de la prueba (artículo 217 de la ley de enjuiciamiento civil), sino además, porque el 1277 del Código Civil contiene una presunción legal «iuris tantum» de la concurrencia de causa, que puede ser destruida mediante probanzas en contrario, incluso mediante pruebas indirectas, acudiendo a la prueba de presunciones del artículo 386 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que tengan fuerza suficiente para desvirtuar la presunción legal de su existencia del artículo 1.277 del Código Civil, prueba que incumbe a quien alega la inexistencia de causa o falsedad. La Sentencia del

Tribunal Supremo de 1 de marzo de 2002, precisa que «esta norma sanciona una abstracción procesal que dispensa de prueba a quien invoca la existencia del contrato y, con inversión o desplazamiento de la carga de la prueba, hace recaer el onus sobre quien la niega, pues ciertamente no se trata de una presunción legal de naturaleza iuris et de iure, sino iuris tantum, que, como tal, admite prueba en contrario. Así lo reitera Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 2005 y a esa inversión de la carga de la prueba desplazada contra quien niega la existencia de causa se alude.

En el presente caso la parte demandada en situación de rebeldía no ha alegado la validez del contrato por lo que en principio no pesa sobre la actora la carga de probar la inexistencia de la causa, si bien como ha quedado expuesto previamente se tiene por probado que el fin del contrato fue impedir que el propietario recuperara la posesión de la finca.

Por consiguiente, se está ante un supuesto de contrato con causa ilícita en cuanto que su finalidad es la de defraudar a terceros causa respecto del cual el artículo 1275 del Código Civil dispone que no produce efecto alguno, estimándose de este modo la pretensión de la parte actora declarando la nulidad del contrato de 5 de diciembre de 1989 y como contrato válido en el que se ampara la posesión del demandado el contrato de 16 de agosto de 1991.

Cuarto. Resolución del contrato de fecha 16 de agosto de 1991 y desahucio.

Acumulada a la acción anteriormente examinada la parte actora ejercita, con fundamento en la falta de pago de las rentas, la acción de resolución de contrato de arrendamiento prevista en el artículo 27.2 a) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. A la anterior acción se acumula objetivamente la que tiene por objeto reclamar las rentas y cantidades asimiladas por un importe total de 38.505,90 €.

En el supuesto de autos se está en presencia de un contrato de arrendamiento de local de negocio que por la fecha de su celebración no estaría sometido a la Ley 29/1994 sino que hay que estar a la disposición transitoria primera de la Ley 29/1994 que dispone que «Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9.º del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.»

Aun cuando podría haberse producido la tácita reconducción a la que se refiere el artículo 1.566 del Código Civil, en cuyo caso serían de aplicación las disposiciones de la LAU. En cualquier caso, tanto el artículo 27 de la Ley 29/1994 como el artículo 114.1.ª de la Ley de 1964 regulan como causa de resolución del contrato a instancia del arrendador la falta de pago de la renta.

En relación al impago Barclays afirma que hasta que se dictó auto de 25 de febrero de 1999 de adjudicación del inmueble los pagos del arrendamiento deberían haberse efectuado a Inmobiliaria Virgen de Escardiel, entendiéndose que desde el 25 de febrero de 1999 el demandado adeudaba a la actora la renta pactada por importe de 75.000 pesetas junto con sus actualizaciones. No obstante en el presente procedimiento solo reclamaba el pago de las rentas y su actualización devengadas en el año 2007 en este caso solo las rentas de marzo a diciembre así como las correspondientes a los años 2008, 2009, 2010 y enero y febrero de 2011 (sin perjuicio de reclamar las rentas adeudadas hasta la entrega de la posesión de la finca.

En el supuesto de autos, la parte actora cumpliendo con los imperativos del principio de la carga de la prueba, ha acreditado los hechos constitutivos de su pretensión esto es, la existencia del contrato y la liquidez y exigibilidad de la de la deuda, como ya ha quedado sobradamente expuesto.

Ninguna prueba se ha practicado por el demandado en cuanto al pago, prueba que como hecho extintivo de su obligación le incumbía conforme a lo establecido en el artículo 217 de la LEC en relación con el 1.156 del Código Civil, que en todo caso también podría haber acreditado que pagó las rentas a Inmobiliaria Virgen de Escardiel en tanto que hasta la fecha 31 de enero de 2011 no fue requerido de pago por la hoy actora, incurriendo de este modo el demandado en causa de resolución del contrato de arrendamiento.

Lo expuesto conduce a estimar la pretensión formulada en cuanto a la condena al demandado al pago 38.505,90 euros.

Quinto. Condenas de futuro.

Dispone el artículo 220 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que «cuando se reclame el pago de intereses o de prestaciones periódicas, la sentencia podrá incluir la condena a satisfacer los intereses o prestaciones que se devenguen con posterioridad al momento en que se dicte. 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, el auto o el decreto incluirán 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.»

La parte actora solicitó en su escrito de demanda la condena a las rentas y las cantidades asimiladas que se devengarán durante la tramitación del procedimiento hasta el desalojo del inmueble.

Conforme a lo preceptuado en el artículo 220, procede incluir la condena a las rentas devengadas desde marzo de 2011, así como las que se devenguen hasta la efectiva entrega de la posesión del inmueble.

Sexto. Costas procesales.

De conformidad con lo previsto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y habiéndose estimado íntegramente las pretensiones de la parte actora, las costas del presente procedimiento se imponen a don Joaquín Vera Calle.

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

F A L L O

Estimo la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales, don Rafael Cárdenas Cubino, actuando en nombre y representación de Barclays Bank, S.A., contra don Joaquín Vera Calle y en consecuencia:

1. Declaro la nulidad del contrato de arrendamiento de fecha 5 de diciembre de 1989.
2. Declaro la vigencia del contrato de arrendamiento de fecha 16 de agosto de 1991.
3. Declaro que desde febrero de 1999, las rentas del contrato de arrendamiento de 16 de agosto de 1991 se le debían a Barclays Bank, S.A.
4. Declaro que don Joaquín Vera Calle no ha pagado las rentas requeridas por importe de 38.505,90 euros, por lo que procede la resolución del contrato de 16 de agosto de 1991 por falta de pago.
5. Condeno a don Joaquín Vera Calle a pagar la cantidad de 38.505,90 euros por las rentas impagadas además de las que resultaran adeudadas hasta la entrega de la posesión del inmueble.
6. Declaro haber lugar al desahucio de registral número 5550 inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de Sevilla, al tomo 1.436, libro 99, de Brenes, folio 14, situada en Avenida de Portugal, s/n, de Brenes (Sevilla), de la que es arrendatario don Joaquín Vera Calle con apercibimiento de que tendrá lugar el desahucio si no procede a su desalojo.

Condeno en las costas procesales del presente proceso a don Joaquín Vera Calle.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación sin efectos suspensivos que podrá interponerse ante este Juzgado en el plazo de veinte contados desde el día siguiente a su notificación, debiendo consignarse para recurrir la cantidad de 50 € conforme a lo dispuesto en la disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Así lo acuerdo, mando y firmo, María Teresa Zambrana Ruiz, Jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Dos de Lora del Río.

Publicación. Leída y publicada fue la anterior sentencia por la Jueza que la suscribe, estando celebrando audiencia pública, en el mismo día de su fecha. Doy fe.

Y encontrándose dicho demandado, Joaquín Vera Calle, en paradero desconocido, se expide el presente a fin de que sirva de notificación en forma al mismo.

En Lora del Río, a ocho de octubre de dos mil quince.- El/La Letrado/a de la Administración de Justicia.

«En relación a los datos de carácter personal, sobre su confidencialidad y prohibición de transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento, deberán ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia (ex Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal).»