



XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N.1 LUGO



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

SENTENCIA: 00205/2021

C/ ARMANDO DURAN S/N

Teléfono: 982294695- 982294694, Fax: 982294691

Modelo: N04390

N.I.G.: 27029 42 1 2018 0005629

JVB JUICIO VERBAL 0000941 /2018

Procedimiento origen: JVD JUICIO VERBAL DE DESARUCIO 0000941 /2018

Sobre **VERBAL ARRENDATICTO**

DEMANDANTE D/ña

Procurador/a Sr/a

DEMANDADO D/ña

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

SENTENCIA nº 205/21

En nombre de S.M. el Rey y por la autoridad que me confiere el Pueblo Español, se dicta el presente Sentencia en Lugo a cinco de mayo de dos mil veintiuno.

comisión de servicios en el Juzgado de Primera Instancia num. 1 de Lugo y su partido, los autos de **JUICIO VERBAL** seguidos con el núm. **941/2018** sobre extinción de arrendamiento rústico por expiración de plazo contractual entre las partes arriba referidas, representadas y defendidas por los Procuradores y Letrados asimismo señalados, y constando como

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Previa diligencia de reparto fue turnada a este Juzgado demanda interpuesta por el Procurador sr. _____ quien actúa en nombre y representación de _____ por la que plantea una acción de extinción de arrendamiento rústico por expiración de plazo contractual contra _____, más costas.

Segundo.- Admitida a trámite la demanda por Decreto de 24 de enero de 2019, se dio traslado de la misma al demandado, compareciendo el





ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Procurador sr. _____, quien se opuso a la misma conforme consta en autos.

Tercero.- Las partes, por medio de diligencia de ordenación de fecha 25 de junio de 2019, fueron convocadas a vista de juicio verbal que se celebró el 12 de febrero de 2020. En ésta se mantuvo la controversia, ratificándose las partes en sus planteamientos iniciales, y tras la práctica de la prueba, quedaron los autos pendientes de dictar sentencia.

Cuarto.- Por resolución del Consejo General del Poder Judicial de fecha 16 de julio de 2020, ratificada por otra de 22 de diciembre de 2020 se dispuso:

“... para dar una medida de apoyo para reforzar el trabajo de Primera Instancia nº 1 de Lugo consistente en comisión de servicios sin relevación de funciones a favor de Juan Carlos Carballal Paradela, titular del Juzgado de Instrucción nº. 4 de Vigo.”

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte actora presentó demanda, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 109 en relación con el artículo 106 de la Ley 2/2006 de 14 de junio de Derecho Civil de Galicia, una acción de resolución del contrato de arrendamiento rústico en el que figura como arrendatario el demandado _____ sobre las fincas sita en Castro de Rei y que se refieren en la demanda.

Por su parte, la representación del demandado se opone a dicha reclamación alegando que dicho contrato estaría prorrogado tácitamente por 2 años agrícolas, finalizando la prórroga en diciembre de 2020.

SEGUNDO.- Con carácter previo, conviene recordar que la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Galicia tiene como doctrina que, conforme al art. 3.1 de la Ley 4/90 (vigente a la fecha en que se suscribió el contrato de litis) la prevalencia de la referida norma sobre la ley común en todas aquellas instituciones expresamente reguladas en la legislación civil autonómica. Doctrina que ha sido reiterada, también en relación con los arrendamientos rústicos, en la STSJ de Galicia de 24 de noviembre de 2004, y que ha venido a ser recogida en el art. 99 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia (“Los arrendamientos de fincas rústicas se registrarán por los pactos libremente establecidos entre las partes, por las normas de este capítulo así como por los usos y costumbres que les sean de aplicación. En su defecto, los arrendamientos de fincas rústicas se registrarán por los pactos de litis”).

En definitiva, en este caso, la normativa aplicable está constituida por los arts. 99 y ss. de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia, vigente en la fecha de presentación de la demanda, y más concretamente, por los arts. 103 y 104 de la mencionada norma.





ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

El art. 103 dispone que "1. La duración del arrendamiento será la que de común acuerdo estipulen las partes, y, en su defecto, de dos años agrícolas. 2. El plazo fijado será prorrogable por acuerdo expreso de las partes". Y el art. 104, relativo a la prórroga del contrato, establece que "El contrato se reconducirá tácitamente si al menos con seis meses de antelación a la finalización del mismo o a la de cualquiera de sus prórrogas ninguna de las partes notifica a la otra su voluntad de que el arrendamiento concluya. Los periodos de tácita reconducción tendrán una duración de dos años agrícolas".

TERCERO.- Se discute la legitimación activa en el presente proceso, ya que, de acuerdo con el artículo 104 del Real Decreto Legislativo 1/2000, en el acto de conciliación, consta reconocida por la Administración (véase la certificación del FOGGA), y sin que sea admisible el esbozo del monte vecinal de Grandas de Abilleira, Canabal y Picote, pues debe recordarse que la jurisprudencia viene destacando que, no siendo el deslinde una de las atribuciones del Jurado de Montes, su contemplación en planos y documentación de la carpeta ficha no conlleva ninguna presunción de veracidad (SSTSXG de 31 de marzo de 2012 y 20 de abril de 2018).

CUARTO.- El núcleo del litigio que nos ocupa pasa por analizar si a la vista de la prueba propuesta y practicada a instancia de la parte actora, a quien le incumbe la carga probatoria con arreglo a las normas sobre distribución de la carga de la prueba contempladas en el artículo 217 de la LEC, ha resultado suficientemente acreditada la concurrencia de los presupuestos necesarios para la aplicación de los preceptos que aquella invoca y en virtud de los cuales pretende la resolución del negocio que nos ocupa.

Esto es, ha de analizarse, por resultar controvertido, si ha expirado el término del contrato arrendaticio, pues a fin de excluir una posible prórroga del mismo se precisa que, con una antelación mínima de 6 meses a dicho término, el arrendador notifique al

notificación que se erige así en un presupuesto sustantivo para el ejercicio del derecho que se quiere hacer valer en el presente juicio, o sea la extinción del contrato de arrendamiento, por expiración del término concertado, siendo su principal finalidad la de proporcionar al arrendatario la información necesaria en relación con la voluntad resolutoria del arrendamiento, para que pueda tomar la decisión oportuna frente a aquella.

En el supuesto enjuiciado nos encontramos con un burofax de fecha 27 de marzo de 2017 en el cual se le requiere para el inmediato abandono de las fincas que llevaba en arriendo.

Cierto que en dicho burofax se remite a uno previo de 13 de setiembre de 2016, el cual no consta aportado a autos, y si bien en el acto de juicio pretendió aportarlo, ello fue denegado por el Magistrado Juez que presidió la vista por las razones expuestas Enel mismo.





Se comparte tal decisión judicial, pues entre aquel burofax de 2016 y el de 2017 hay un hecho que modifica la efectividad de semejante pretensión resolutoria que se afirma realizada en septiembre de 2016, y es que se celebró un acto de conciliación el 3 de marzo de 2017 en el que el demandado hace ofrecimiento del pago de 600.-€ como renta al año, y en el acto de juicio el demandante, en su interrogatorio, reconoce que aceptó dicha oferta y que incluso facilitó el número de su cuenta bancaria al letrado que se encargaba entonces de la defensa del demandado y que de manera efectiva dichas mensualidades le fueron abonadas.

Pues bien, esa aceptación de pago de la renta en marzo de 2017 supuso que se prorrogara el contrato de arrendamiento en ese momento reconocido y vigente, y a falta de indicación al respecto, dicha prórroga es por dos años, por lo que se prorrogó por los años agrícolas 2018-2019 y 2019-2020, sin posibilidad de nueva prórroga, tenido en cuenta el burofax de 27 de marzo de 2017.

Por todo ello la demanda debe ser desestimada.

QUINTO.- En cuanto a las costas del proceso, se entiende procedente no hacer imposición de las costas a ninguna de las partes toda vez que la resolución del procedimiento se ha producido incluso una vez pasada la prórroga de 2 años agrícolas, por lo que la efectividad de la decisión judicial resulta nada decisiva.

En todo caso, dicha decisión carece de relevancia práctica, toda vez que la cuantía de la demanda se ha fijado en 600.-€.

Vistos los artículos citados y los demás de general y pertinente aplicación

PARTE DISPOSITIVA

Se desestima la demanda interpuesta a instancia de parte por el Procurador sr. _____ quien actúa en nombre y representación de _____, contra _____ y en su consecuencia **ABSUELVO** al demandado de los pedimentos de la demanda, sin imposición de costas a ninguna de las partes.

MODO DE IMPUGNACIÓN: contra esta sentencia **NO** cabe recurso ordinario alguno (art. 455.1 LEC).

Así por esta mi Sentencia la pronuncio, mando y firmo en la fecha y lugar arriba supraescritos.





ADMINISTRACION
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

PUBLICACION.- En el día de la fecha se publicó la anterior sentencia y a continuación se expidió testimonio de la misma para su extensión en los autos de su razón; incorporando el original al libro de sentencia civiles de este Juzgado. 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 tutelar 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.

IGU-Z. NURIA
04

Asinado por: RAMIRO
Data e hora: 13/05/2021

LA, JUAN CARLOS

Asinado por: CARBALLAL PARRA
Data e hora: 12/05/2021 13:35:18



