



JDO. 1A.INST.E INSTRUCCION N. 2 TORRIJOS

SENTENCIA: 00195/2012

JUEZ QUE LA DICTA: ANTONIO SANCHEZ POS

Lugar: TORRIJOS

Fecha: 30 de Noviembre de dos mil doce

Demandante: [REDACTED]

Abogado/a:

Procurador/a: MARTA ISABEL PEREZ ALONSO, MARTA ISABEL PEREZ ALONSO , MARTA ISABEL PEREZ ALONSO , MARTA ISABEL PEREZ ALONSO

Demandado: [REDACTED] S.L.

Abogado/a:

Procurador/a: MARIA DE LOS ANGELES PEREZ ROBLEDO

Procedimiento: JUICIO VERBAL 0000381 /2012

SENTENCIA nº 195/2012

En la ciudad de Torrijos, a 30 de noviembre de 2012.

Vistos por D. Antonio Sánchez Pos, Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Torrijos, los presentes autos de Juicio Verbal, seguidos ante este Juzgado bajo el nº 381/2012 a instancia de [REDACTED]

[REDACTED], representados por la Procuradora de los Tribunales D.ª Marta Isabel Pérez Alonso y asistidos del Letrado D. Eduardo Rodríguez de Brujón y Fernández, frente a la mercantil [REDACTED] S.L., representada por la Procuradora de los Tribunales D.ª Ángeles Pérez Robledo y asistida del Letrado D. Carlos Ortega Errejón; versando sobre reclamación de rentas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Procuradora de los Tribunales D.ª Marta Isabel Pérez Alonso, en la representación procesal

indicada y mediante escrito que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, presentó el día 23 de julio de 2012 demanda en ejercicio de una acción de reclamación de cantidad *"por rentas de arrendamiento cinegético de finca rústica"* frente a la mercantil ██████ S.L.; solicitando que se dictase sentencia, previa la tramitación del juicio, en virtud de la cual se condenase a la demandada al pago de 5407 euros, *"más las cantidades que se devenguen con sus intereses legales"* y costas procesales.

SEGUNDO.- La demanda fue admitida a trámite por decreto de 14 de septiembre de 2012, se procedió a dar traslado de ella a la parte demandada y se señaló fecha para la celebración de la vista, citándose a las partes con los apercibimientos legales para el caso de incomparecencia.

El día 19 de noviembre de 2012, la Procuradora de los Tribunales D.^a Ángeles Pérez Robledo, en la representación procesal indicada y conforme al artículo 438 de la LECiv, formulaba *"alegación de compensación de deudas"* y solicitaba el dictado de una sentencia absolutoria de las pretensiones ejercitadas en su contra, con imposición de costas.

TERCERO.- El pasado día 27 de noviembre de 2012 se celebró la vista del Juicio Verbal, con la presencia de ambas partes, debidamente representadas por Procurador de los Tribunales y asistidas de Letrado.

Abierto el acto, la parte actora ratificó la demanda presentada y formuló alegaciones complementarias respecto de la petición de compensación de deudas realizada de contrario, interesando su desestimación.

A continuación, la defensa de la demandada se opuso a la demanda interpuesta en su contra, ratificando la petición de compensación de deudas y solicitando el dictado de una sentencia absolutoria.

Se practicaron las pruebas que, propuestas por las partes, fueron admitidas por S.S^a, consistentes en: el interrogatorio del legal representante de la mercantil demandada, Sr. ██████████; la reproducción de la

documental obrante en autos; y la pericial de D. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Practicadas con el resultado que consta en las actuaciones las pruebas admitidas, quedaron los autos vistos para sentencia.

La vista se documentó en soporte apto para la grabación y reproducción del sonido y de la imagen, conforme lo dispuesto en el artículo 147 de la LECiv y bajo la fe del Sr. Secretario Judicial.

CUARTO.- En el presente procedimiento se han observado todas las prescripciones legales en el modo de pedir y forma de tramitar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los hermanos De Gregorio Arenas ejercitan en este procedimiento, al amparo de lo establecido en el artículo 1555.1º y concordantes del Código Civil (en adelante, CCiv), una acción de reclamación de rentas pendientes de abono frente a la mercantil [REDACTED] [REDACTED] S.L., solicitando el dictado de una sentencia por la que se condene a la demandada al pago de 5407 euros, *"más las cantidades que se devenguen con sus intereses legales"* y costas procesales.

Alegan que, como arrendadores, habrían suscrito en fecha 1 de agosto de 2007 y con la mercantil demandada, como arrendataria, un contrato de arrendamiento (documento nº 2) para la cesión *"en arrendamiento de la exploración cinegética en su totalidad existente en la"* finca conocida como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de la localidad de Maqueda, inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona como registral nº [REDACTED] de dicha localidad.

Sostienen que, *"concluido el contrato"*, habrían dirigido a la mercantil demandada notificación y requerimiento notarial de fecha 15 de junio de 2012 (documento nº 3), comunicando a la arrendataria que *"no se prorrogaría"* el contrato y requiriéndola de pago por

las cantidades adeudadas en concepto de rentas (documento nº 8), hoy reclamadas.

La mercantil [REDACTED] S.L. solicita la estimación de la compensación de deudas alegadas en su escrito de fecha 19 de noviembre de 2012 y, en consecuencia, el dictado de una sentencia absolutoria, con expresa imposición de costas.

Después de reconocer la relación jurídica que uniría a las partes, sostiene su oposición en que la finca arrendada no tendría la cabida establecida en el contrato (333 hectáreas, 37 áreas y 26 centiáreas), sino una inferior (276 hectáreas, 15 áreas y 66 centiáreas -según informe pericial, documento nº 3-), "*alarmante reducción de cabida*" que le habría originado unos daños y perjuicios valorados en 95.000 euros (documento nº 4) cuya compensación insta en el presente procedimiento.

SEGUNDO.- Para resolver el presente pleito, como cualquier otro civil, debe partirse de las normas que regulan la carga probatoria. Así, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 217 de la LECiv, corresponde al actor la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda; para ello, es necesario fijar la naturaleza de la acción ejercitada en este pleito.

Pues bien, no sólo por el *nomen iuris* utilizado por la parte actora sino también la naturaleza de las pretensiones ejercitadas en el presente pleito, resulta evidente que nos encontramos ante el ejercicio de una acción de reclamación de cantidad por incumplimiento de un contrato de cesión en arrendamiento de la explotación cinegética existente en finca rústica, por impago por el arrendatario de las rentas correspondientes, ex artículo 1555.1º del CCiv y, descartada la aplicación de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos, por lo dispuesto en su artículo 6, en la legislación, estatal y autonómica, sobre la caza.

TERCERO.- Así las cosas, hemos de recordar que el contrato de arrendamiento o cesión de explotación cinegética se caracteriza como aquél mediante el cual el propietario o titular del derecho real correspondiente sobre una finca rústica cede temporalmente la misma, en su totalidad o en parte, para el aprovechamiento de la caza existente en la misma, a cambio de un precio, generalmente establecido en renta periódica.

Este deber de carácter conmutativo que asume el cesionario de la explotación es adecuado a la naturaleza onerosa de esta clase de contrato y cuando el cesionario incumple esta obligación de abonar las rentas del artículo 1555.1º del CCiv y concordantes, una vez que se haya probado el impago, el incumplimiento contractual, se debe dictar sentencia estimatoria de la demanda, condenando al cesionario al pago de las cantidades adeudadas.

CUARTO.- Entrando en el análisis de fondo de los extremos de este pleito, mediante la valoración individual y conjunta de las pruebas practicadas en el mismo, encontramos que de la prueba documental aportada por la parte actora, con su demanda, se acredita la existencia del contrato de cesión origen de este litigio (documento nº 2), que determina con precisión el objeto y destino del mismo -expositivos 1º y 2º- y la obligación de pago de renta por la mercantil arrendataria -cláusulas 3ª y 4ª-, contrato de fecha 1 de agosto de 2007 que une a las partes del mismo y las legitima en sus respectivas posiciones procesales, así como el impago por del cesionario-arrendatario de las rentas devengadas (documento nº 8) y hoy reclamadas (documento nº 3), así como, en definitiva, el claro y evidente incumplimiento contractual de la mercantil Feld y Flur S.L.

Dichos documentos, ya reseñados y en los términos apuntados, deben producir plena eficacia probatoria, al amparo de los artículos 319 y 326.1 de la LECiv, al no haber sido impugnados de contrario.

Pero es que además, con los efectos que ha ello atribuye el artículo 281.3 de la LECiv, la defensa de la mercantil demandada no niega, ni en su escrito de 19 de

noviembre de 2012 ni en la vista celebrada, ni la realidad del contrato suscrito entre las partes, en todos sus expositivos y cláusulas, ni tampoco el efectivo impago por parte de la mercantil [REDACTED] S.L. de las rentas hoy reclamadas.

Por todo lo anterior, habiendo cumplido la parte actora con la carga probatoria exigible ex artículo 217 de la LECiv, procede la íntegra estimación de la demanda.

No reclamándose cantidad alguna adicional que se hubiere devengado durante la tramitación del proceso ex artículo 220 de la LECiv, no actualizándose las cantidades inicialmente reclamadas en el acto de la vista y por la parte actora, no procede realizar pronunciamiento alguno en la presente sentencia; en caso contrario, se incurriría en incongruencia.

QUINTO.- La cuestión realmente controvertida en el presente pleito, sobre la que ha girado la prueba practicada, viene referida a la "compensación de deudas" que, en los términos ya expuestos, defiende la mercantil demandada; cuestión sobre cuyos presupuestos, de conformidad al artículo 217.3 de la LECiv, pesa ya la carga probatoria de la mercantil [REDACTED] S.L.

La institución de la compensación viene regulada en los artículos 1195 al 1202 del CCiv. De dicha regulación deben destacarse el artículo 1196, en cuanto establece los requisitos que deben concurrir "para que proceda la compensación", y el artículo 1202 del CCiv, que determinar el efecto de la compensación en "extinguir una y otra deuda en la cantidad concurrente".

Ahora bien, debe tenerse presente que nos encontramos, en el seno de este procedimiento, ante la posible existencia de una *compensación judicial*; compensación que, si bien no aparece expresamente regulada por el CCiv (en especial, no aparece expresamente recogida en el artículo 1195 del mismo texto legal), lo cierto es que ha sido tratada y admitida reiteradamente por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Así, en sentencia de 17 de julio de 2000, se afirma que la compensación judicial es "una especie de compensación en la que no son de exigencia todos los requisitos que el Código fija para

la legal y que la ordena el órgano jurisdiccional en sentencia como resultado de un proceso". Es pues, afirma el Tribunal Supremo en numerosas sentencias, "una facultad del juzgador que puede tener lugar cuando falta alguno de los requisitos legales o no se dan los supuestos de compensación voluntaria, pero se ha probado la existencia de deudas concurrentes", siempre que "concurran créditos y títulos recíprocos y que las partes sean acreedoras y deudoras por derecho propio".

SEXTO.- Valorando individual y conjuntamente las pruebas practicadas en el presente pleito, no se forma en este Juez de Instancia la convicción necesaria para considerar que la mercantil demandada cumpla la antedicha carga probatoria; en particular, no se considera acreditada la realidad de los daños y perjuicios que alega la mercantil [REDACTED] S.L. ni, en consecuencia, el carácter vencido y exigible frente a los propietarios de la finca de la deuda cuya compensación se pretende.

Acogiendo los acertados razonamientos expuestos por la defensa de la parte actora en el acto de la vista, debe partirse nuevamente de la claridad y precisión con la que en el contrato de arrendamiento-cesión de 1 de agosto de 2007 se describe -expositivo 1º- la finca [REDACTED] [REDACTED], con fijación no sólo de su cabida "aproximada" sino también con expresión concreta de sus linderos, y con la que las partes -cláusula 1ª- arriendan la misma. De esta forma, y más teniendo en cuenta el conocimiento indiscutido de la finca que tenía el legal representante de la mercantil arrendataria sobre la finca, la cual ya vendría explotando en atención a los precedentes y sucesivos contratos sucritos, resulta evidente que el contrato se realizó en consideración a la finca "como cuerpo cierto" y con independencia a su superficie o cabida.

Además de lo anterior, lo cierto es que de la prueba practicada en el acto de la vista se considera que no está debidamente justificada la realidad de la, alegada, menor cabida de la finca ni acreditados, en cuanto a su efectiva producción y cuantificación, los daños y perjuicios causados. Los informes periciales emitidos al

respecto (documentos nº 3 y 4, de los aportados por la demandada en escrito de 19 de noviembre de 2012) resultan insuficientes para cumplir con la finalidad prevista en el artículo 335 de la LECiv, al ser genéricos (como se decía, sin consideración a los concretos perjuicios efectivamente sufridos por la mercantil [REDACTED] S.L.), carecer del necesario rigor técnico y no aportar los razonamientos científicos necesarios para apreciar las conclusiones pretendidas; siendo además que el resultado de la pericial emitida por el Sr. [REDACTED] en el acto del juicio en poco ha contribuido para aclarar, explicar o ampliar su informe, el cual, según reconoce, habría realizado sobre documentación exclusivamente, sin las correspondientes mediciones técnicas ni visita de la finca analizada.

Por todo ello, procede desestimar la pretendida compensación de deudas invocada por la mercantil [REDACTED] S.L.

SÉPTIMO.- En cuanto al pago de intereses legales por las cantidades objeto de condena, de conformidad a los artículos 1100 y concordantes del CCiv y jurisprudencia aplicable, procede su imposición al demandado desde la fecha del requerimiento extrajudicial, fehaciente y justificado de pago realizado en fecha 19 de junio de 2012 (documento nº 3), y hasta la fecha de la presente sentencia, momento a partir del cual se devengarán los intereses del artículo 576 de la LECiv.

OCTAVO.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 394 de la LECiv, las costas del presente proceso deben imponerse a la parte demandada, al haber visto rechazadas todas sus pretensiones en esta instancia.

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

FALLO

DESESTIMANDO la alegación de compensación de deudas formulada por la Procuradora de los Tribunales D.^a Ángeles Pérez Robledo, en nombre y representación de la mercantil Feld y Flur S.L,

ESTIMO íntegramente la demanda interpuesta por [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED], representados por la Procuradora de los Tribunales D.^a Marta Isabel Pérez Alonso, frente a la mercantil [REDACTED] [REDACTED] S.L., representada por la Procuradora de los Tribunales D.^a Ángeles Pérez Robledo; en consecuencia:

CONDENO a la mercantil [REDACTED] S.L. a que abone a los demandantes la cantidad de cinco mil cuatrocientos siete euros (5407 euros), en concepto de pago de rentas devengadas y adeudadas hasta la fecha de la presente sentencia, así como al pago de los intereses legales que de dicha cantidad se hayan devengado desde el día 19 de junio de 2012 y hasta la fecha de la presente sentencia, momento a partir del cual se devengarán los intereses del artículo 576 de la LECiv.

Con expresa condena en COSTAS a la mercantil demandada.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que no es firme y que contra la misma cabe recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial de Toledo, que se interpondrá directamente ante este Juzgado en el plazo de veinte días, a contar del siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 458 y siguientes de la LECiv y a las particularidades establecidas en la legislación concordante.

Llévese testimonio de la presente sentencia a los autos de su razón, con archivo de la original en el Libro de Sentencias.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo. D Antonio Sánchez Pos, Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Torrijos.

Publicación.- Leída y publicada que ha sido la anterior sentencia por el Juez que la suscribe en el mismo día de su fecha. Doy fe.