

V.—Sentencias de instancia.

Desahucio de campo de deportes

(Sentencia de 15 de mayo de 1952)

San Feliu de Llobregat, quince de mayo de mil novecientos cincuenta y dos. Vistos por mi, D. Enrique Molina Pascual, Juez de primera instancia de este Partidó, los autos del juicio del desahucio promovidos por el procurador, en nombre del demandante, cuyas circunstancias personales constan en los mismos, contra la entidad N., en Cornellá de Llobregat, representada por el procurador, ahora en grado de apelación, y dirigidos ambos litigantes, respectivamente, por los Letrados.

RESULTANDO: Que siendo de aceptar se aceptan en esencia los Resultandos de la sentencia apelada dictada por el Juzgado Comarcal de San Baudilio de Llobregat el día catorce de enero del corriente año, en cuya parte dispositiva se falla sin entrar en el fondo de la cuestión que se plantea en la demanda procede declararse y así lo hace incompetente por razón de la materia para el conocimiento de la acción que en la misma se ejercita por la parte actora, y que contra dicha resolución se interpuso en nombre del actor recurso de apelación, que en providencia de dieciocho del mismo mes fué admitido en ambos efectos acordándose la remisión de las actuaciones originales a este Juzgado Superior, previo emplazamiento de las partes, para comparecencia.

RESULTANDO: Que elevadas a este Juzgado dichas actuaciones, se formó el correspondiente rollo en el cual comparecieron los apelantes debidamente, así como la otra parte apelada, señalándose en el correspondiente proveído día y hora para la celebración de la vista prevenida en la Ley de Enjuiciamiento Civil, diligencia que tuvo lugar con la asistencia de las partes antes expresadas, interesándose por la apelante ya referida la revocación de la sentencia, dictándose en su lugar otra, dando lugar a la demanda de desahucio; y por la otra parte, o sea, por la parte recurrida, la confirmación de dicha resolución con imposición de costas.

RESULTANDO: Que en la tramitación de este recurso se han observado las formalidades legales.

CONSIDERANDO: Que primordial problema a examinar ahora es el de si la relación arrendaticia existente entre los litigantes se rige por la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, como sostiene en mérito de sus consideraciones la sentencia apelada antes referida del Juzgado Comarcal de San Baudilio de Llobregat, y cuyo objeto es la regulación de los contratos de arrendamiento, respecto de inmuebles o fundos urbanos, abarcando este concepto a efectos legales el de edificación habitable, o sea, toda construcción cercada y cubierta apta para ser ocupada permanentemente por una o varias personas y arraigada en forma más o menos duradera en el terreno sobre que descansa, de tal ma-

nera, que ni pueden calificarse de edificaciones habitables aquellas construcciones que no sean techadas y cerradas, ni aquellas otras que no se encuentren arraigadas al suelo con relativa permanencia, ni pueden concebirse a efectos de la expresada Ley como urbanos, aquellos inmuebles que no constituyen edificación habitable, susceptible de ser ocupada bien para el desarrollo y explotación de un negocio propio del locatario, o bien para vivienda o simple morada del inquilino.

CONSIDERANDO: Que en atención a lo antes expuesto, el arrendamiento concertado entre las partes litigantes, el día once de noviembre de mil novecientos cuarenta y uno, respecto del inmueble que se describe en el primer hecho de la demanda, no puede ni debe regirse por lo dispuesto en la citada Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que dicha relación contractual no recae sobre un edificio habitable susceptible de ocupación en concepto de morada o local de negocio, por el arrendatario, sino sobre un trozo de terreno de forma más o menos regular, cercado o vallado pero sin techar, cuya finalidad de locación era su destino exclusivo a campo o lugar de juegos deportivos, conforme se desprende de las pruebas practicadas y en especial del documento que se acompaña a dicha demanda, sin que estas circunstancias diferenciadoras queden desvirtuadas por el hecho de haberse realizado obras en el inmueble en cuestión, ya que ni su creación era la finalidad del contrato citado, ni dichas obras responden a otra razón que la de destinarse a fines accesorios y necesarios, con relación a la práctica de juegos deportivos, como son el cuidado del fundo referido y el aseo de los jugadores a él concurrentes.

CONSIDERANDO: Que exento el contrato arrendaticio que nos ocupa de la regulación contenido en la ya citada Ley de Arrendamientos, queda por examinar, para una adecuada y completa solución de la presente *questio juris*, si dicha relación paccionada se regula por la Legislación común, en sus dos aspectos, civil y procesal, o bien cae de lleno bajo el ámbito de la Ley de Arrendamientos rústicos de 1935, y que dada la estructura, situación y emplazamiento del terreno en cuestión, puestos de manifiesto con la prueba testimonial de la parte actora, la diligencia de reconocimiento judicial, las manifestaciones del representante legal de la entidad demandada a la propia descripción del mismo terreno, resulta incuestionable, de conformidad con la tesis de la parte demandante, que el litigioso contrato de locación se rige por el Código civil, en su aspecto sustantivo y por la Ley de Enjuiciamiento, en el adjetivo o de procedimiento, según se desprende del apartado a) del artículo 2.º de dicha ley de 1935, y que, esto sentado igualmente resulta incuestionable la procedencia de la acción ejercitada y pretensión esgrimida por X, en virtud del artículo 1.596 de dicho Código, puesto que el propio contrato arrendaticio, no atacado por la parte demandada y que se une a la demanda, pone de relieve la conclusión del plazo de duración estipulado entre los hoy litigantes.

CONSIDERANDO: Que siendo de estimar la demanda promovida, igualmente son de imponer todas las costas causadas a la parte demandada, en méritos de lo dispuesto en el artículo 1.582 de la Ley de Enjuiciamiento civil ya referida.

Vistos los artículos que se citan, y el 1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos y concordantes de la misma y Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 1948,

FALLO: Que debiendo estimar estimo la demanda promovida por X y en

su nombre por el procurador, declarándose en consecuencia haber lugar al desahucio de la entidad N de Cornellá de Llobregat, a quien se condena a dejar vacua, expedita y libre a disposición del citado actor la porción de terreno que se describe en el hecho primero de la demanda, con expresa imposición de todas las costas causada a la referida entidad demandada y todo ello, previa estimación asimismo del recurso promovido contra la sentencia del Juzgado Comarcal de San Baudilio de Llobregat de catorce de enero del corriente año, que en su totalidad se revoca. Así, por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.