

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

CAMARA DE COMERCIO E INDUSTRIA DE TOLEDO**CORTE DE ARBITRAJE Y MEDIACION****EDICTO**

Don Francisco Javier Messia de la Cerda Ballesteros, Secretario de la Corte de Arbitraje y Mediación de la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Toledo.

Doy fe y testimonio: Que en el procedimiento de arbitraje de derecho número 10 de 2010 que se sigue en esta Corte de Arbitraje y Mediación en el que la sociedad civil Calpei y don Angel Nieto López se encuentran en rebeldía, se ha dictado Laudo de 8 de julio de 2011 cuya parte dispositiva es del tenor literal que sigue:

Expediente número 10 de 2010.

LAUDO ARBITRAL

En Toledo a 8 de julio de 2011.

Don Alberto Medrano Illescas, abogado en ejercicio del Ilustre Colegio de Abogados de Toledo, colegiado número 1.178, designado árbitro único por la Corte de Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Toledo, para resolver mediante arbitraje de derecho la cuestión litigiosa registrada como expediente número 10 de 2010, planteada como demandante por doña María Gema Hernán Mora (D.N.I. número 05655453-Y), con domicilio en calle Vía Tarpeya, número 11, puerta 119, de Toledo, contra don Angel Nieto López (D.N.I. número 50440617-F), con domicilio en calle Galicia, número 7-2.º, de Toledo, y la Sociedad Civil Calpei (C.I.F. número J45741808), con domicilio social en calle Valdemarías, número 22, de Toledo, como demandados, y tras el estudio y adecuada ponderación de las alegaciones de la parte demandante y de las pruebas practicadas, dicta el presente laudo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 60 de 2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje y en el artículo 34 del Reglamento Jurídico de la Corte de Arbitraje de Toledo, estableciendo los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero.—Que con fecha 5 de noviembre de 2010, doña María Gema Hernán Mora, actuando en nombre propio, presentó demanda de arbitraje ante la Corte de Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Toledo, de acuerdo con la cláusula decimotercera del contrato de arrendamiento de local de fecha 16 de agosto de 2010, suscrito entre la citada señora y don Angel Nieto López, actuando éste en representación de la sociedad civil Calpei, denominada «Cláusula de sometimiento a Arbitraje», en la que literalmente consta:

«Las partes, para cualquier controversia, discrepancia, aplicación o interpretación, que haya surgido o pueda surgir respecto del presente contrato o de un acuerdo, se resolverá definitivamente mediante arbitraje administrado por la Corte de Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Toledo, de acuerdo con su Reglamento y Estatuto, a la que se encomienda la administración del arbitraje y, en su caso, el nombramiento del árbitro o de los árbitros».

Segundo.—El 11 de noviembre de 2010 el pleno de la Corte de Arbitraje de Toledo, a tenor de lo dispuesto en los artículos 1, 2 y 3 de su Reglamento, acordó admitir a trámite la solicitud de arbitraje y designar abogado-árbitro a don Alberto Medrano Illescas, Letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Toledo, que aceptó el encargo arbitral mediante escrito presentado en la Secretaría de la Corte de Arbitraje el 12 de noviembre de 2010.

Tercero.—Que con fecha 18 de noviembre de 2010, doña María Gema Hernán Mora presentó ante la Corte Arbitral escrito en el que literalmente manifestaba hacer «extensiva la demanda presentada contra don Angel Nieto López, con DNI número 50440616F, en representación de la sociedad civil Calpei, con C.I.F. número J45741808, tanto todas las personas físicas integrantes de esa comunidad de bienes, como a la propia comunidad de bienes.

Cuarto.—Que se intentó dar traslado de la demanda presentada a los demandados y concederles un plazo de veinte días para que contestasen a la misma, sin que se pudiese llevar a efecto dicho emplazamiento en tiempo y forma al ser devueltas las cartas certificadas con acuse de recibo remitidas con tal fin a las dos direcciones que constan en el contrato, la de don Angel y la de la sociedad civil, por el servicio de Correos por resultar desconocidos en las direcciones indicadas.

Quinto.—Que ante el resultado negativo de las notificaciones remitidas y tras intentar localizar nuevas direcciones donde poder notificar, emplazar y dar traslado de la demanda a los demandados, gestiones que no dieron fruto positivo, se acordó y resolvió con fecha 26 de abril de 2011 por el abogado-árbitro, que según lo dispuesto en los artículos 7 y 24 del Reglamento de la Corte de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio e Industria de Toledo, de 23 de junio de 2004, en relación con los artículos 5, 24 y 29 de la Ley 60 de 2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, y los artículos 156.4 y 164 de la Ley 1 de 2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, emplazar a sociedad civil Calpei y don Angel Nieto López para que comparezcan ante esta Corte de Arbitraje y Mediación y contesten en el improrrogable plazo de veinte días, computados desde el siguiente al de este emplazamiento, mediante comunicación edictal en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo y ordenar que se fije una copia de la cédula de emplazamiento en el tablón de anuncios de la Corte de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio e Industria; sita en Toledo, plaza de San Vicente, número 3, y así mismo, según establece el artículo 24.5 del Reglamento de la Corte de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio e Industria de Toledo, en relación con los artículos 29 y 31.b) de la Ley 60 de 2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, los artículos 496 a 499 de la Ley 1 de 2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, si no comparece, apercibirle que se le declarará en rebeldía procesal y, notificada la misma, no se llevará a cabo ninguna otra, continuando el juicio su curso.

Sexto.—Que la publicación del edicto se llevo a cabo en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo del 11 de mayo de 2011.

Séptimo.—Que una vez transcurrido el plazo para contestar a la demanda y para la celebración de audiencia y práctica de prueba se señaló el 17 de junio de 2011, a las 10,00 horas, día y hora en que compareció la demandante y no así los demandados que no se han personado ni contestado a la demanda, habiendo sido declarados en situación de rebeldía, todo ello mediante resolución de fecha 10 de junio de 2011.

Que celebrada la audiencia en la fecha indicada y una vez practicadas las pruebas propuestas con el resultado que obra en el expediente y cuyo contenido quedó reflejado en la grabación sonora realizada de dicho acto y de la que cabe destacar que la parte actora manifestó que sus pretensiones eran la resolución del contrato de arrendamiento por impago de las rentas y demás cantidades asumidas por la parte arrendataria, el importe de las cantidades adeudadas a la fecha de la audiencia y todas las que se devenguen hasta la fecha de la entrega del local a la propiedad otra vez.

HECHOS PROBADOS

Que a los efectos del presente expediente se declaran probados los siguientes hechos:

1. Que con fecha 16 de agosto de 2010, doña Gema Hernán Mora y don Angel Nieto López, actuando éste en representación de la sociedad civil Calpei, suscribieron contrato de arrendamiento de local sito en Toledo, calle Fresnedoso, número 19, local comercial número 2, propiedad de la primera.

2. Que según la estipulación cuarta la renta mensual, cuyo devengo se inició el 1 de septiembre de 2011, se fijó en el contrato citado fue de 550,00 euros mensuales más IVA, pago que debía efectuarse en la cuenta bancaria designada en el contrato (estipulación quinta), igualmente, conforme a la estipulación sexta, la parte arrendataria se comprometió a abonar los gastos ordinarios de la comunidad y el importe de los suministros y servicios privativos e individualizados del local arrendado (energía eléctrica, agua, etc).

3. Que la posesión del local fue entregada a la parte arrendataria el día de la firma del contrato, 16 de agosto de 2010.

4. Que la parte arrendataria no ha abonado la renta de los meses comprendidos en el periodo que va desde septiembre de 2010 a junio de 2011, ambos inclusive, diez meses en total, es decir, que no ha pagado la renta ni un solo mes desde que nació la obligación de abono de la misma, adeudando por tal concepto a la fecha de la audiencia la cantidad de 5.500,00 euros. Igualmente en el indicado periodo tampoco ha hecho frente al pago de las facturas del local por energía eléctrica, 999,50 euros, agua, 40,96 euros, comunidad 296,20 euros. En total a la fecha de la audiencia la parte arrendataria adeudaba a la actora por los conceptos ya enumerados la cantidad total de 6.836,66 euros.

5. Que el local desde hace meses se encuentra cerrado y sin actividad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.—La parte no han formulado objeción alguna respecto al sometimiento al arbitraje de derecho, legitimación o procedimiento, ostentando el árbitro la condición de jurista, en concreto es abogado en ejercicio, tal y como exige el artículo 15.1 de la Ley de Arbitraje, habiéndose regido el procedimiento por los principios de audiencia, contradicción e igualdad conforme dispone el artículo 24 de la Ley de Arbitraje, dictándose el presente laudo en Toledo y dentro del plazo de seis meses desde la contestación de la demanda o de finalización plazo para contestarla (artículo 37.2 de la Ley de Arbitraje y artículo 34.2 del Reglamento Jurídico de la Corte de Arbitraje de Toledo).

La parte demandada no ha formulado alegación u oposición alguna al estar en rebeldía.

Segundo.—Que en la cláusula decimotercera del contrato de arrendamiento de local de fecha 16 de agosto de 2010 suscrito entre la actora y don Angel Nieto López, actuando éste en representación de la sociedad civil Calpei, denominada «Cláusula de sometimiento a Arbitraje» consta de forma clara y expresa la voluntad de los mismos a someter a arbitraje

toda controversia, discrepancia, aplicación o interpretación, que haya surgido o pueda surgir respecto del contrato ya indicado o de un acuerdo se resolverá definitivamente mediante arbitraje, encomendando la administración del mismo a la Corte de Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de Toledo, de acuerdo con su Reglamento y Estatuto, así como a designar y nombrar al árbitro o árbitros, por lo que existe un claro y patente convenio arbitral.

Tercero.—Los litigantes tienen plena capacidad para ser parte en este procedimiento arbitral.

Cuarto.—Respecto al fondo del asunto se ha de manifestar que la cuestión litigiosa tiene que ser resuelta al amparo de lo dispuesto en el Código Civil y en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1995 (en adelante la LAU).

El Código Civil establece en el artículo 1.554.1 como obligación del arrendador la de entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato, es este caso el local, y dicha entrega se verificó el 16 de agosto de 2010. Igualmente el artículo 1.555.1 del mismo texto legal dispone como primera obligación del arrendador pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

A la vista de las pruebas practicadas (documental) la parte arrendataria no ha satisfecho, a la fecha de la audiencia, ni un solo mes de renta ni ha abonado el importe de los gastos ordinarios de la comunidad y el importe de los suministros y servicios privativos e individualizados del local arrendado (energía eléctrica, agua, etc).

El artículo 1.569.2 del Código Civil regula que el propietario podrá desahuciar al arrendatario por falta de pago en el precio convenido.

Por su parte la LAU, en su artículo 27.2.a) faculta a resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento por la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

Quinto.—Que acreditado el impago conforme la consecuencia jurídica es la resolución del contrato y por tanto la obligación de devolver la posesión del local arrendado, desalojando el mismo y entregándolo al propietario en el mismo estado en que la parte arrendataria lo recibió.

Sexto.—Por lo que se refiere a la reclamación de cantidad formulada se ha de manifestar que ha quedado acreditada la existencia de la deuda por la prueba documental aportada.

Séptimo.—En cuanto a las costas, las mismas se han de imponer a la parte demandada, por aplicación del principio del vencimiento, imponiéndoles igualmente las comunes, incluyendo las comunes los gastos del arbitraje tales como tasas de administración, honorarios del árbitro, etc.

Por lo expuesto este árbitro dicta el presente:

FALLO

Que estimo íntegramente la reclamación de doña María Gema Hernán Mora (D.N.I. número 5655453-Y) contra la sociedad civil Calpei (C.I.F. número J45741808) y don Angel Nieto López (D.N.I. número 50440617- F), fijando:

A) Que procede la resolución del contrato de arrendamiento suscrito el 16 de agosto de 2010 entre doña Gema Hernán Mora y don Angel Nieto López, actuando éste en representación de la sociedad civil Calpei, del local sito en Toledo, calle Fresnedoso, número 19, local comercial número 2, por el impago de la renta pactada y demás cantidades fijadas en el contrato durante el periodo comprendido entre septiembre de 2010 y junio de 2011.

B) Que ha lugar al desahucio del local sito en Toledo, calle Fresnedoso, número 19, local comercial número 2, debiendo la sociedad civil Calpei (C.I.F. número J45741808) entregar la posesión del mismo a doña María Gema Hernán Mora (D.N.I. número 5655453-Y) en las mismas condiciones y estado en que lo recibió en el plazo máximo de quince días desde la notificación del presente laudo.

C) Imponer a sociedad civil Calpei (C.I.F. número J45741808), y subsidiariamente a don Angel Nieto López (D.N.I. número 50440617-F), la obligación de abonar a doña María Gema Hernán Mora (D.N.I. número 5655453-Y) la cantidad de 6.836,66 euros.

D) Igualmente, imponer a sociedad civil Calpei (C.I.F. número J45741808), y subsidiariamente a don Angel Nieto López (D.N.I. número 50440617-F), la obligación de abonar a doña María Gema Hernán Mora (D.N.I. número 5655453-Y) la cantidad que se devengue por las rentas impagadas y los gastos ordinarios de la comunidad y el importe de los suministros y servicios privativos e individualizados del local arrendado (energía eléctrica, agua, etc.) desde el 1 de julio de 2011 hasta la fecha de entrega del local sito en Toledo, calle Fresnedoso, número 19, local comercial número 2 a doña María Gema Hernán Mora (D.N.I. número 5655453-Y).

Se imponen las costas del arbitraje a la parte demandada, así como las comunes, incluyendo las comunes los gastos del arbitraje tales como tasas de administración, honorarios del árbitro, etc.

Notifíquese este laudo a las partes, haciéndoles saber que es eficaz desde el día de su notificación y que contra el mismo no cabe más recurso que el de revisión de acuerdo con el artículo 43 de la Ley de Arbitraje, sin perjuicio de su posible anulación en los casos previstos en el artículo 41 de la citada Ley, mediante recurso ante la Sala de lo Civil y de lo Penal del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, en el plazo de dos meses desde la notificación o, en caso de que se solicite corrección, aclaración o complemento del laudo, desde la notificación de la resolución sobre esta solicitud, o desde la expiración del plazo para adoptarla.

En Toledo a 8 de julio de 2011. Lo acuerda, manda y firma. Firmado: Alberto Medrano Illescas. Colegiado número 1.178.

Y para que conste y sirva de notificación a la sociedad civil Calpei y don Angel Nieto López, actualmente en paradero desconocido, y su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, expido la presente en Toledo a 8 de julio de 2011.–El Secretario, Francisco Javier Messia de la Cerda Ballesteros.

N.º I.-6649