



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 02 DE ALCOBENDAS

C/ Joaquín Rodrigo, 3 , Planta 3 - 28100

Tfno: 916539690

Fax: 916533167

instancia2_alcobendas@madrid.org

42020306

NIG: 28.006.00.2-2023/0031275

Procedimiento: Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) 2098/2023

Materia: Obligaciones

NEGOCIADO E

Demandante: D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

Demandado: D./Dña. y D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

SENTENCIA Nº 205/2024

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D.

Lugar: Alcobendas

Fecha: veintiuno de febrero de dos mil veinticuatro

D..... , juez de este Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Alcobendas, ha visto los autos del JUICIO VERBAL 2098/2023 sobre desahucio por impago de rentas y reclamación de las mismas, en el que han sido parte:

-Como demandante Dª, representada por el procurador D. y defendida por el letrado D.

-Como demandados Dª y D., representados por el procurador D. y defendidos por el letrado D.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Este proceso comenzó por demanda presentada el 3 de noviembre de 2023, en nombre de Dª y contra Dª y D. Terminaba suplicando al Juzgado que, previa la tramitación legal oportuna y en caso de oposición, dicte sentencia <<declarando haber lugar a la resolución del Contrato de Arrendamiento que liga a mi mandante con el arrendatario sobre la VIVIENDA arrendada, sita calle nº . . de—Madrid, y consecuentemente, el desahucio del



expresado demandado arrendatario, apercibiéndole de lanzamiento de no hacer entrega del inmueble libre, vacuo y expedito de enseres de su propiedad, además de condenar y al pago de la suma reclamada de 5.834.-€ (CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS) y a las rentas y consumos que sean exigibles a fecha de Juicio y las que se produjeran hasta la entrega efectiva de la posesión (Art. 220.2L.E.C.), más las cantidades de suministros que se acrediten adeudadas a fecha de juicio y la expresa condena en intereses y costas causadas.>>

SEGUNDO. - La demanda fue admitida a trámite por decreto de 16 de enero de 2024, que acordó requerir a los demandados conforme a lo previsto en el art. 440.3 y 4 LEC, tras lo cual su procurador presentó escrito de oposición el 12 de febrero de 2024.

TERCERO. - Dada la oposición se celebró vista el día señalado en el decreto de admisión a trámite de la demanda, 20 de febrero de 2024, con asistencia de ambas partes y con el resultado que queda documentado en la grabación. Ratificadas las alegaciones iniciales y aclarado el objeto de la controversia, se recibió el pleito a prueba y se practicó la que resultó admitida: documental, más documental, interrogatorio de la actora D^a y testifical de D..... Después se oyeron las conclusiones de los letrados y quedaron los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - La actora acumula la acción de desahucio por impago de rentas y la de reclamación de las mismas, según lo admitido por el art. 437.4.3^a LEC. Se reclamó en la demanda la cantidad de 5.834 euros, por impago parcial de las mensualidades de mayo de 2021, febrero de 2023, mayo de 2023, junio de 2023 y septiembre de 2023, según el desglose efectuado en el hecho tercero de la demanda (hay que entender que aunque no sólo se hace referencia a renta sino a “cantidades asimiladas”, al no haberse concretado las mismas, toda la deuda se reclama en concepto de renta).

Conviene recordar que el contrato de arrendamiento (que tiene por objeto la vivienda sita en C/ n° .. de) se celebró el 26 de junio de 2019, con una renta pactada de 2.800 euros mensuales, a ingresar entre el día 1 y 5 de cada mes. Se previó la revisión anual a partir del 22 de agosto de 2020 aplicando la variación del IPC en los 12 meses anteriores a la fecha del contrato. No obstante, habría que tener también en cuenta en su caso las normas imperativas en materia de actualización de renta de viviendas, introducidas de modo excepcional por la normativa asociada a la pandemia por COVID-19. En la vista se puso de manifiesto que mientras que la parte actora en el hecho segundo de su demanda afirmaba que el importe actualizado de la renta ascendía a 2.976 euros (lo que sería coherente con el pago de 1.488 euros que en el escrito de oposición se afirmaba haber hecho el 26 de octubre, como la mitad que correspondería a D^a, hay que entender), la parte demandada afirma un importe ligeramente



inferior de 2.970,24 euros (siendo este último coherente con las manifestaciones del testigo D....., que gestiona el arrendamiento con los arrendatarios por encargo de la actora D^a....., como confirmaron el testigo y ella misma en su interrogatorio; afirmando el testigo una renta actualizada de 2.970 euros). En todo caso, correspondería a la parte actora justificar el importe actualizado de la renta aplicable en cada momento – que fuera superior al pactado inicialmente-, incluyendo la notificación por escrito a la otra parte que exige el art. 18.2 LAU en la redacción vigente a fecha de celebración del contrato, por lo que en ausencia de concreción y prueba al respecto, debería estarse a la renta que reconoció la parte demandada, frente a la ligeramente superior que se afirmaba en la demanda, a los efectos oportunos. Cabe destacar que, si bien en el pago de 26 de octubre de 2023 parece reconocerse el importe actualizado de 2.976 euros, es decir 1.488 para cada codemandado, puesto que se hizo un ingreso por dicha cantidad en concepto “alquiler octubre”, en el siguiente pago aportado –de 15 de noviembre de 2023- no es así, pues se ingresan 1.485,12 euros, siendo coherente con el importe actualizado de 2.970,24 euros que afirmó la demandada en la vista.

Con esta base y contrastando las rentas impagadas afirmadas en la demanda con los pagos alegados y justificados en el escrito de contestación (sin que la actora planteara controversia respecto a la realidad de los mismos, en el acto de la vista, sólo en cuanto a sus efectos), teniendo en cuenta adicionalmente el resultado de la testifical de D. quien aclaró que existían unos ingresos regulares por parte del codemandado D. (siendo los variables los que provenían de la codemandada D^a), resulta lo siguiente:

1.- Los 1.400 euros que según la actora quedaban impagados por mayo de 2021, se habrían abonado el 18 de enero de 2024. La parte demandada reconoció expresamente en el acto de la vista que dicha cantidad la había dejado impagada en su momento como consecuencia de desavenencias con la arrendadora, y que no la pagó hasta la fecha indicada.

2.- En cuanto al resto de la cantidad impagada en el año 2023 hasta la interposición de la demanda (incluyendo hasta octubre, pues la demanda se presentó el 3 de noviembre) ascendería según la demanda a 4.434 euros. De la valoración conjunta de la prueba resulta (siempre limitándonos a la mitad que corresponde a D^a, que es la parte que la actora y el testigo D. afirman que no se pagaba):

-Los 1.456 euros de enero de 2023 se pagaron el 10-11 de enero.

-Los 1.456 euros de febrero de 2023 se pagaron según la demandada el 22 de marzo de 2023 (correspondiente al ingreso de 23 de marzo que tuvo en cuenta la actora en el cuadro adjunto al documento 3 de la demanda).

-Los 1.456 euros de marzo de 2023 se pagaron según la demandada con el ingreso de 1.296,13 euros de 17 de abril de 2023 (correspondiente al ingreso que la actora computa –en el cuadro adjunto al documento 3 de la demanda- el 18 de marzo, probablemente por error, porque según la lógica de otras anotaciones se habría consignado 18 de abril, día siguiente al de la transferencia, en el que habría recibido la



misma la arrendadora). El menor importe ingresado correspondería a un acuerdo para compensar diversas cantidades (por gastos de mantenimiento asumidos directamente por la arrendataria), lo que reconoció el testigo D. en la vista, admitiendo entre otras la cantidad de 160 euros aunque la asignaba a “abril”, siendo en cualquier caso coherente con el ingreso realizado por la demandada el 17 de abril para el mes de marzo de 2023, haciendo constar “arreglo persiana” y “arreglo lavavajillas”; por lo que en definitiva resulta que debe darse por abonada la mensualidad de marzo de 2023.

-Los 1.456 euros de abril de 2023 se pagaron según la demandada también el 17 de abril de 2023 (correspondiente al ingreso que la actora computa –en el cuadro adjunto al documento 3 de la demanda- el 18 de abril). Por lo tanto, hasta abril de 2023 la demandada estaba al día del pago de la renta, excepto en cuanto a los 1.400 euros que provenían de mayo de 2021).

-Los 1.456 euros de mayo de 2023 se pagaron según la demandada por una transferencia de 1.406,72 euros el 3 de julio de 2023, más compensación por el resto correspondiente a arreglo de un grifo de cocina. Se entiende que dicha alegación es coherente con la compensación de 50 euros que también reconoció el testigo D....., aunque asignándola a julio de 2023 (mes en que se hizo el pago del que estamos tratando, aunque la actora lo imputa a mayo de 2023).

-Los 1.456 euros de junio de 2023 se pagaron según la actora mediante transferencia de 12 de enero de 2024.

-Los 1.456 euros de julio de 2023 se pagaron según la actora mediante transferencia de 12 de enero de 2024.

-Los 1.456 euros de agosto de 2023 se pagaron mediante transferencia de 8 de agosto de 2023.

-Los 1.456 euros de septiembre de 2023 se pagaron según la demandada por una transferencia de 7 de septiembre de 2023, más compensación por el resto correspondiente a arreglo de un termostato. Se entiende que dicha alegación es coherente con la compensación de 66 euros que también reconoció el testigo D....., en septiembre de 2023, siendo dicha cantidad sustancialmente coincidente con la de 65,10 euros que tuvo en cuenta la demandada al hacer la transferencia por dicha mensualidad. Esto debe conducir, en ausencia de mayores explicaciones, a rechazar la deuda por importe de 66 euros que se afirmaba en la demanda en cuanto a septiembre de 2023.

-La mensualidad de octubre de 2023 se tiene por pagada con la transferencia de 1.488 euros que hizo la demandada el 26 de octubre de 2023, con independencia de que según lo expuesto el mes siguiente decidiera ingresar un importe ligeramente inferior (entendiendo este juzgador que no procede tener en cuenta por ello ningún exceso a su favor, sino tener por pagada la mensualidad de octubre de 2023, según el principio dispositivo, pues es lo que afirmaba en el escrito de oposición).

3.-De todo lo expuesto hasta el momento se desprende que a fecha de interposición de la demanda y teniendo en cuenta las rentas devengadas hasta octubre de 2023 incluido, concurría un impago de la demandada de tres mensualidades, por importe total de $1.400 + 1456 + 1.456 = 4.312$ euros; que fueron abonados posteriormente, mediante las transferencias ya indicadas de 12 y 18 de enero de 2024.

4.-En cuanto a las mensualidades devengadas durante la tramitación del procedimiento, que según lo expuesto debe entenderse que son por 2.970,24 euros mensuales (siendo la mitad “correspondiente” a la codemandada D^a, de 1.485,12 euros):

-Los 1.485,12 euros de noviembre de 2023 se abonaron mediante transferencia de 15 de noviembre de 2023.

-Los 1.485,12 euros de diciembre de 2023 se pagaron según la demandada por una transferencia de 1.430,89 euros el 7 de diciembre de 2023, más compensación por el resto correspondiente a arreglo de lavaplatos. Se entiende que dicha alegación es coherente con la compensación de 55 euros que también reconoció el testigo D....., en diciembre de 2023, siendo dicha cantidad sustancialmente coincidente con la de 54,23 euros que habría tenido en cuenta la demandada al hacer la transferencia por dicha mensualidad, según la diferencia entre las cantidades indicadas.

-Los 1.485,12 euros de enero de 2024 se pagaron según la demandada por transferencias de 29 de enero de 2024 (571,90 euros), 8 de febrero de 2024 (97,05 euros), y además por compensación de la factura correspondiente a adquisición –e instalación- de un nuevo lavavajillas, documento aportado por la propia actora en el acto de la vista. Las tres cantidades suman 1.485 euros, faltando 12 céntimos respecto de los que no obstante realmente no se ha planteado controversia (igual que tampoco la demandada respecto a los 1.488 euros abonados por octubre de 2023, en lugar de 1.485,12). La controversia que se ha suscitado entre las partes responde a que si bien el testigo D.....–quien como se ha dicho actuaba en nombre de la demandada, con independencia de que estuviera o no apoderado formalmente al efecto, lo que no debe perjudicar a la contraparte–nuevamente reconoce que habría aceptado la compensación, pero matiza –en coherencia con la posición sostenida en la vista por la defensa de la parte actora- que para ello sería imprescindible que la factura estuviera a nombre de la propia arrendadora. Este juzgador entiende que dicha exigencia no es de recibo, no consta que se expresara con claridad en las conversaciones entre los arrendatarios con el mandatario de la actora, y en todo caso difícilmente puede exigirse que la factura esté a nombre de la arrendadora cuando ésta se ha desentendido de asumir directamente la sustitución del electrodoméstico. Por ello se considera justificado aplicar a este pago asumido directamente por la arrendataria, la misma lógica que al resto de los pagos respecto de los cuales el testigo D. reconoció conversaciones con la actora y un acuerdo para compensarlos con la renta tras asumirlos directamente la arrendataria (en lugar de ocuparse directamente la arrendadora, como en principio le correspondería según las obligaciones básicas de ambas partes dimanantes del contrato de arrendamiento, no habiendo sido objeto de controversia que el lavavajillas tuviera efectivamente algún tipo de problema).

-Los 1.485,12 euros de febrero de 2024 se pagaron según la demandada por transferencias de 8 de febrero de 2024 (1.430,89 euros y 54,11 euros); volviendo a totalizar un importe inferior en 12 céntimos, que, no obstante, se considera despreciable por no haber planteado controversia específica la actora, y porque su propio testigo manifestó en la vista que la renta actualizada era de 2.970 euros mensuales, sin los 24



céntimos adicionales que sí indicó la propia demandada.

SEGUNDO. - Por todo lo expuesto se concluye que si bien a fecha de celebración de la vista no habría ninguna cantidad pendiente en concepto de renta (ni siquiera los 816,05 euros por el lavavajillas, habiéndose rechazado las alegaciones de la defensa de la actora sobre este extremo), a fecha de interposición de la demanda -a la que se refieren los efectos de la litispendencia ex. art. 410 LEC- sí había un impago de tres mensualidades, con independencia de que no coincidieran plenamente con las que reclamaba la parte actora, por la distinta imputación que habían hecho, aparte de por los pagos de 1.456 y 66 euros que la demandada ha acreditado y no tuvo en cuenta la actora al interponer su demanda. Esto justifica la interposición de la demanda, si bien no procede efectuar condena pecuniaria alguna en la presente sentencia, al haberse justificado que a fecha de celebración de la vista –e incluso antes del requerimiento de pago- ya se habían pagado dichas cantidades.

En cuanto a la controversia sobre la enervación de la acción de desahucio, una vez valorada la prueba disponible a la luz de las alegaciones de ambas partes, entiende este juzgador que debe darse la razón a la parte demandada, pues si bien la actora indicó que no cabía enervación por haber mediado reclamación extrajudicial, la última de las que se aportan (que se entiende que es la que debe tenerse en cuenta, “sustituyendo” a las anteriores en virtud de los propios actos de la arrendadora) está fechada el 18 de octubre de 2023 aparte de que salvo error no consta claramente la fecha de entrega del burofax, en ningún caso podría haber transcurrido hasta la interposición de la demanda (el 3 de noviembre de 2023) el plazo de 30 días naturales que exige el art. 22.4.2º LEC: *lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.*

Por todo ello se declarará enervada la acción de desahucio, con los efectos correspondientes (que p.ej. determinarán la imposibilidad de una nueva enervación en el futuro, ex. art. 22.4.2º LEC. En cuanto a las costas se aclara que no procede especial pronunciamiento pese a la regla del art. 22.5 LEC, en cuanto la misma está pensada para el supuesto en que el actor indique que cabe la enervación y así se produzca, no para cuando surja controversia entre las partes en cuanto a la procedencia de la enervación y en la sentencia que resuelva sobre la oposición se le dé la razón a la parte demandada; entendiéndose que en tal caso lo más adecuado es no hacer especial pronunciamiento en materia de costas, en cuanto por un lado se acepta el impago de rentas que en principio justificaría el desahucio, pero por otro se estima la oposición de la parte demandada en cuanto a la procedencia de la enervación. Además, en este caso y según lo expuesto, la oposición también estaba justificada en cuanto al pago de varias de las cantidades que en la demanda se afirmaban como impagadas y se habían incluido en la liquidación de la



deuda, en concreto 1.456 euros y 66 euros.

En atención a lo expuesto, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

FALLO

Que debo declarar y declaro enervada la acción de desahucio ejercitada en este proceso en nombre de D^a contra D. y D^a, en relación a la vivienda sita en C/ nº .. de, dando por finalizado el proceso. Se aclara a los efectos oportunos que según lo actuado en este proceso los arrendatarios están al corriente de pago de las rentas devengadas hasta febrero de 2024 incluido, y que la renta actualizada vigente asciende a 2.970,24 euros.

No se hace especial pronunciamiento sobre las costas procesales, por lo que cada parte deberá asumir las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Déjese sin efecto la diligencia de lanzamiento señalada preventivamente para el día 19 de marzo de 2024 a las 11:00 horas.

Notifíquese la sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de apelación ante este Juzgado en los VEINTE DÍAS posteriores al de su notificación, para su resolución por la Audiencia Provincial de Madrid.

Se advierte que de conformidad con la D. ad. 15^a de la Ley orgánica del poder judicial –introducida por LO 1/2009, de 3 de noviembre-, salvo las excepciones contempladas en dicha norma la interposición del recurso indicado requiere constituir previamente un depósito por importe de 50 euros, ingresando dicha cantidad en la cuenta general de Depósitos y Consignaciones abierta en BANCO DE SANTANDER, con la clave correspondiente a este expediente: Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá hacerse a la cuenta con IBAN ES.., indicando en el campo beneficiario “Juzgado de 1^a Instancia



nº 02 de Alcobendas”, y en el campo observaciones o concepto los siguientes dígitos:-.....-.....-..... . No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no haya sido constituido.

Debe tenerse en cuenta también lo exigido en este caso por el art. 449.1 y 2 LEC, que dispone:

1-En los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, no se admitirán al demandado los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación si, al interponerlos, no manifiesta, acreditándolo por escrito, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas.

2-Los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación, a que se refiere el apartado anterior, se declararán desiertos, cualquiera que sea el estado en que se hallen, si durante la sustanciación de los mismos el demandado recurrente dejare de pagar los plazos que venzan o los que deba adelantar. El arrendatario podrá adelantar o consignar el pago de varios períodos no vencidos, los cuales se sujetarán a liquidación una vez firme la sentencia. En todo caso, el abono de dichos importes no se considerará novación del contrato.

Así lo acuerda, manda y firma D., juez de este Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Alcobendas.

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 tutela 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.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Juicio Verbal firmado electrónicamente por