



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 02 DE POZUELO DE ALARCÓN

Vía de las dos Castillas, 33 - Ática 3 , Planta 2 - 28223

Tfno: 913519392,913519418

Fax: 913519599

pozuelo-jdo2@madrid.org

NIG:

Procedimiento: Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) 57/2025

Materia: Contratos en general

Demandante: D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

Demandado: D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

D./Dña.

SENTENCIA Nº 73/2025

En Pozuelo de Alarcón, a 26 de marzo de 2025.

Dña., Jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Pozuelo de Alarcón, ha visto los autos de Juicio Verbal de desahucio con número 57/2025, seguidos a instancia de Dª., representada por el Procurador de los Tribunales Sr... y asistida por la Letrada Sra., contra Dª., representada por la Procuradora de los Tribunales Sra. y asistida por el Letrado Sr. y contra D., en el ejercicio de una acción de reclamación de rentas y desahucio derivadas de contrato de arrendamiento de vivienda, dictando la presente Sentencia sobre la base de los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – Por la representación procesal de Dª. se interpuso con fecha de 23 de enero de 2025 demanda de Juicio Verbal contra Dª. y D....., que por turno de reparto correspondió a este Juzgado.



Tras alegar los hechos y los fundamentos de derecho que consideró aplicables al caso, terminaba suplicando que se dictase Sentencia por la que se estimase íntegramente la demanda y:

1.-Se declare resuelto el contrato de arrendamiento suscrito en 1 de marzo de 2023, por incumplimiento de Doña y Don

2.-Se condene a la demandada:

a. A estar y pasar por la anterior declaración.

b. Declare haber lugar al desahucio, condenando al demandado a dejar libre y a desalojar el inmueble en la fecha fijada, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 440.3 de la LEC, con apercibimiento de lanzamiento si no lo hiciere en el mencionado plazo, y procediendo en el día indicado a tal lanzamiento si la finca no se hubiese desalojado.

3.-A pagar la cantidad debida de DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA (2.550,00€) que se corresponde con el importe que representan las rentas, siendo rentas líquidas, vencidas y exigibles, así como todas las cuotas que se vayan devengando hasta la fecha de Sentencia.

a. A esta cantidad deberán añadirse las demás mensualidades que se sigan devengando hasta el total lanzamiento, es decir, mensualidades de la renta devengadas e impagadas.

b. A esta cifra deberán añadirse los intereses legales de aplicación.

c. A satisfacer las costas del presente Procedimiento.

SEGUNDO. – Admitida a trámite la demanda mediante Decreto de 5 de febrero de 2025, se acordó dar traslado y emplazar a la parte demandada para que contestara a la misma en el plazo de 10 días. Así, por la representación procesal de D^a.se presentó escrito de contestación a la demanda solicitando la

suspensión extraordinaria de desahucio por vulnerabilidad económica y conteniendo las alegaciones que en se derecho estimó necesarias.

TERCERO.– En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 438.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por Diligencia de Ordenación se convocó a las partes a la celebración de la vista que tuvo lugar el día de hoy.

QUINTO. – Llegado el día señalado, comparecieron ambas partes debidamente asistidas y representadas a excepción del demandado D. Ratificándose en sus respectivos escritos de demanda y contestación y practicada la prueba propuesta y admitida con el resultado que refleja el soporte audiovisual, consistente en documental por reproducida y más documental, quedaron las actuaciones pendientes del dictado de la presente resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Objeto del procedimiento y controversia existente entre las partes.

En el presente caso, se ejercita por la parte demandante una acción de desahucio acumulada a reclamación de rentas derivadas de un contrato de arrendamiento de vivienda, suscrito entre las partes el 1 de marzo de 2023 –documento núm. 3 de la demanda-, sobre la vivienda sita en Calle nº ... , .. ° ..., de

En este sentido, alega la parte demandante que ambas partes pactaron expresamente que la renta mensual ascendía a 850€.

Por su parte, la demandada en su contestación reconoce la realidad de la deuda, indicando haber alcanzado un acuerdo de pagos de los retrasos acumulados con la propiedad. Además, se solicitó la suspensión del desahucio al encontrarse en situación de vulnerabilidad, lo cual se resolverá en resolución separada una vez finalice la tramitación de la suspensión alegada.

SEGUNDO. – Naturaleza de la acción ejercitada.

Ejercita la parte actora en el presente caso una acción de reclamación de rentas prevista en el artículo 250.1. 1º de la LEC, el cual dispone lo siguiente:

“1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

1.º Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca”.

En el presente caso, sin embargo, es preciso diferenciar entre las dos acciones a las que se refiere el precepto, siendo una acción la de desahucio (la que pretende la recuperación de la posesión de la finca), y la otra una acción de reclamación de rentas (la que pretende las cantidades de rentas impagadas), siendo esta última la que se ejercita en el presente procedimiento, al haberse ya recobrado la posesión por el demandante conforme el escrito presentado.

TERCERO. – Valoración probatoria.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 217.2 de la LEC, *"corresponde al actor y al demandado reconviniendo 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 y de la reconvención"*, añadiendo el apartado 3 del mismo precepto que *"incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que, conforme a las normas jurídicas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a los que se refiere el apartado anterior"*.

Por tanto, es a la parte demandante a quien corresponde la carga de acreditar las pretensiones que reclama en su escrito de demanda, debiendo soportar las consecuencias desfavorables que se deriven de la falta de prueba en cada caso concreto.

En el presente caso, resulta plenamente acreditado el impago de las rentas de los meses reclamados así como la ocupación por los demandados de la vivienda, dada cuenta además el reconocimiento de hechos contenido en la contestación de la demanda. En consecuencia, la actora ha acreditado sobradamente la realidad del contrato de arrendamiento suscrito con la demandada del cual derivaba la obligación de pago de la renta mensual. La actora aporta como más documental conversaciones de WhatsApp en la cual se reconoce la realidad de la deuda. En consecuencia, la demanda debe ser estimada íntegramente.

CUARTO. – Costas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se impone a la parte demandada el pago de las costas caudadas en este procedimiento al haber visto desestimadas todas sus pretensiones.

En virtud de lo expuesto,

FALLO

Que **ESTIMO ÍNTEGRAMENTE** la demanda interpuesta por la representación procesal de D^a. contra D^a. y contra D. y, en consecuencia:

1.-Declaro resuelto el contrato de arrendamiento suscrito en 1 de marzo de 2023, por incumplimiento de Doña y Don

2.-Condeno a los demandados:

a. A estar y pasar por la anterior declaración.

b. Declaro haber lugar al desahucio, condenando a los demandados a dejar libre y a desalojar el inmueble en la fecha fijada, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 440.3 de la LEC, con apercibimiento de lanzamiento si no lo hiciere en el mencionado plazo, y procediendo en el día indicado a tal lanzamiento si la finca no se hubiese desalojado.

3.-A pagar la cantidad debida de DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA (2.550,00€) que se corresponde con el importe que representan las rentas, siendo rentas líquidas, vencidas y exigibles, así como todas las cuotas que se vayan devengando hasta la fecha de Sentencia.

a. A esta cantidad deberán añadirse las demás mensualidades que se sigan devengando hasta el total lanzamiento, es decir, mensualidades de la renta devengadas e impagadas.

b. A esta cifra deberán añadirse los intereses legales de aplicación.

c. A satisfacer las costas del presente Procedimiento.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación, que se interpondrá por escrito ante este Juzgado en el plazo de veinte días, y se resolverá ante la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid.

Así por ésta mi Sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

DILIGENCIA.- La extiendo yo, la Letrada de la Administración de Justicia, para hacer constar que en el día de su fecha me ha sido entregada la anterior resolución debidamente firmada, para su notificación a las partes y archivo del original; de lo que doy fe.

Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia desahucio falta pago reconoce impago firmado electrónicamente por