

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 105 DE MADRID

C/ Francisco Gervás, 10 , Planta 1ª - 28020

Tfno: 917201056

Fax: 912749975

42020526

NIG: 28.079.00.2-2024/0470922

Procedimiento: Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) 2281/2024

Materia: Contratos en general

Demandante: DOMOGESIN S.L

PROCURADOR D./Dña. ANA ISABEL JIMENEZ ACOSTA

Demandado: D./Dña. ELVIA RAFAELA BEATO TEJEDA

PROCURADOR D./Dña. MARIA DEL MAR PORTALES YAGÜE

D./Dña. JUAN EVANGELISTA REYES TAVAREZ

SENTENCIA Nº 183/2025

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. JUAN IGNACIO GONZALO PASCUAL

Lugar: Madrid

Fecha: catorce de mayo de dos mil veinticinco

El Ilmo. Sr. D. JUAN IGNACIO GONZALO PASCUAL, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 105 de Madrid, habiendo visto los presentes autos de **JUICIO VERBAL núm. 2281/ 2024**, seguidos a instancia de DOMOGESIN, S.L. contra DÑA. ELVIA RAFAELA BEATO TEJEDA y D. JUAN EVANGELISTA REYES TAVAREZ, sobre desahucio de finca urbana por impago de rentas y reclamación de cantidad, en los que aparecen y son de aplicación los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 2-9-24, la representación procesal de la parte actora presentó demanda de Juicio Verbal que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, en la que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que se estimaron aplicables, suplicaba al Juzgado dictara Sentencia declarando resuelto por falta de pago de renta el contrato de arrendamiento de vivienda firmado entre las partes el 16-7-23 sobre la vivienda sita en la calle Bellver 28, piso 2º, A, de Madrid, decretando el desahucio de la parte demandada respecto de la referida finca conforme a lo establecido en el art. 437.3 de la LEC, condenándola a desalojarla, dejándola libre, vacua y expedita a disposición de la actora, señalando día y hora para que, en su caso, tenga lugar el lanzamiento; y condenando a la demandada a pagar la cantidad de 2250 euros en concepto de rentas y cantidades pendientes, así como al pago de las que se generen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca objeto de arrendamiento, a razón de 750 euros/mes, con intereses legales y costas.



SEGUNDO.- Mediante Decreto se admitió a trámite la demanda, dándose traslado a la parte demandada para que, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 440.3, en el plazo de 10 días desalojara el inmueble, pagara a la parte actora, en caso de pretender la enervación pagaran la totalidad del importe debido o lo pusiera a disposición de la actora en el Tribunal o notarialmente, o bien se opusiera a la demanda alegando sucintamente las razones por las que no debía en todo o parte la cantidad reclamada, o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación con apercibimiento de lanzamiento inmediato de no realizar ninguna de tales actuaciones.

Habiendo comparecido la demandada DÑA. ELVIA RAFAELA BEATO TEJEDA, se convocó a las partes a la celebración de vista, prevista para el día 13-5-25.

TERCERO.- En el día señalado asistieron las partes comparecidas debidamente asistidas y representadas, ratificándose en sus respectivos escritos de demanda y contestación, si bien la actora aclaró que la deuda actualizada hasta mayo de 2025 se elevaba a 9.000 euros. Practicada la prueba propuesta y admitida con el resultado que refleja el soporte audiovisual, las partes formularon oralmente sus conclusiones, dándose por terminada la vista y quedando las actuaciones pendientes de dictar Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Conforme al artículo 217.2 de la LEC, que regula los principios generales sobre carga de la prueba al haber derogado el artículo 1214 del Código Civil, *"corresponde al actor y al demandado reconviniente 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 reconvenición"*, añadiendo el párrafo 3º 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"*. Es por tanto a la demandante a quien corresponde la carga de probar la existencia y la cuantía de la obligación cuyo cumplimiento reclama, soportando, en su caso, las consecuencias desfavorables de la falta de acreditación de tales extremos.

En el caso que nos ocupa, se considera acreditado por la documental acompañada a la demanda (en particular, el contrato de arrendamiento aportado como documento nº 2), que el 16-7-23 se celebró un contrato de arrendamiento de vivienda sobre el inmueble sito en la calle Bellver 28, piso 2º, A, de Madrid, siendo arrendadora la parte hoy actora y arrendataria la parte demandada, pactándose una renta mensual actualizable de 750 euros, además de otros conceptos.

Asimismo, se considera acreditado y no se niega por la parte demandada que se han dejado de atender diversas mensualidades. En particular, la actora elevó en su demanda las rentas debidas a 9.000 euros, incluyéndose la de mayo de 2025, reconociendo la defensa de la demandada comparecida –en su trámite de conclusiones– que no se había abonado ninguno de los importes reclamados.



Ningún pago consta, pues, ni se aprecia ninguna abusividad ni motivo de nulidad en las cláusulas del contrato aplicadas para la reclamación que la actora está efectuando, habiendo sido ya resuelta en resolución separada la petición de suspensión por vulnerabilidad.

SEGUNDO.- En ausencia de enervación del desahucio mediante pago o puesta a disposición del Tribunal o notarialmente del importe reclamado en los términos previstos en los arts. 22, 439.3 y 440.3 de la LEC, procede la estimación de la demanda, decretando la resolución del contrato de arrendamiento y haber lugar al pretendido desahucio por impago de rentas y cantidades asimiladas, condenando a la parte demandada a abonar a la actora el importe indicado. Dicha cantidad devengará el interés legal desde la fecha de la interpelación judicial, incrementado en dos puntos desde la fecha de la presente resolución hasta su completo pago, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 1.108 del Código Civil y 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En cuanto a la reclamación de rentas futuras, dispone el art. 220.2 de la LEC que *“En los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y el demandante lo hubiere interesado expresamente en su escrito de demanda, la sentencia, el auto o el decreto incluirán la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda”*. De este modo, habiéndose solicitado expresamente en la demanda la condena a satisfacer las rentas futuras, conforme a lo dispuesto en el art. 220.2 de la LEC, procede condenar a la demandada a abonar a la actora la cantidad de 750 euros/mes a partir de la última mensualidad tomada en cuenta por la actora al efectuar su liquidación (a saber, mayo de 2025), hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca por la parte demandada.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, habiendo visto desestimadas todas sus pretensiones, se impone a la parte demandada el pago de las costas causadas en el presente procedimiento.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que estimando como estimo la demanda interpuesta por la demandante DOMOGESIN, S.L. contra la parte demandada, formada por DÑA. ELVIA RAFAELA BEATO TEJEDA y D. JUAN EVANGELISTA REYES TAVAREZ, debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre la vivienda sita en la calle Bellver 28, piso 2º, A, de Madrid.

Igualmente, declaro haber lugar al desahucio de la parte demandada respecto de la referida finca, condenándola a desalojarla, dejándola libre, vacua y expedita a disposición de la actora de forma inmediata, con apercibimiento expreso de lanzamiento si así no lo hiciere,



que tendrá lugar en la fecha determinada por la Letrada de la Administración de Justicia. Se requiere a la parte demandada, conforme al art. 703.1 de la LEC, al objeto de que retire de la finca arrendada los muebles y enseres existentes en la misma y que le pertenezcan antes de la entrega y/o desalojo, considerándose en caso contrario como bienes abandonados a todos los efectos.

Asimismo, debo condenar y condeno solidariamente a los demandados a abonar a la actora la suma de NUEVE MIL EUROS (9.000 euros), que devengará el interés legal desde la fecha de la interpelación judicial, incrementado en dos puntos desde sentencia hasta su completo pago; así como a abonar a la actora las cantidades que se devenguen a partir de la última mensualidad tomada en cuenta al efectuar su liquidación (a saber, mayo de 2025), hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca por la demandada, a razón de 750 euros/mes.

Se impone a la parte demandada el pago de las costas causadas en el 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.

El/la Juez/Magistrado/a Juez

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 desahucio falta pago reconoce impago 259.1438.3 firmado electrónicamente por JUAN IGNACIO GONZALO PASCUAL