

# NOTIFICADO 13 MAYO 19

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°**   
**ALICANTE**  
Avenida AGUILERA,53  
TELÉFONO:

N.I.G.:

**Procedimiento: Asunto Civil 00** /2018

## SENTENCIA N° 000 /2019

**JUEZ QUE LA DICTA:** D/D<sup>a</sup>

**Lugar:** ALICANTE

**Fecha:** siete de mayo de dos mil diecinueve

**PARTE DEMANDANTE:**

**Abogado:**

**Procurador:**

**PARTE DEMANDADA**

**Abogado:**

**Procurador:**

**OBJETO DEL JUICIO:** Desahucio y rentas

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por la representación que se ha hecho constar, se presentó demanda acumulada de desahucio por falta de pago de la renta y reclamación de cantidad correspondiente a las vencidas y no pagadas contra , admitiéndose a trámite por los cauces del juicio verbal, y efectuándose, además de las restantes advertencias legales, a la parte demandada la de que de resultar la sentencia condenatoria se procedería a su lanzamiento el día 24 de julio de 2019 a las 9:30 horas.

**SEGUNDO.-**Presentada oposición por la demandada se señaló vista según lo establecido en la Ley, que se celebró en el día y hora señalados, con el resultado que obra en el correspondiente acta.

**TERCERO.-** En la tramitación de estos autos se han observado las prescripciones legales.

### **RAZONAMIENTOS JURIDICOS**

**PRIMERO.-**El incumplimiento por el arrendatario de su obligación de satisfacer las prestaciones económicas que haya contraído en contraprestación al uso y disfrute del bien cedido genera a favor del arrendador, además del derecho de reclamar el cumplimiento de la prestación comprometida, acción para promover la resolución del contrato, de acuerdo con lo establecido en los artículos 1.555 y 1569.2ª del Código Civil y 27.2 a) y 35 de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En la presente relación jurídico procesal se ejercita por la actora la acción de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, pretendiendo al resolución del arrendamiento por dicha causa.

Por el contrato de arrendamiento, se cede un inmueble a una persona, por tiempo determinado y precio cierto, creándose así una relación jurídica que origina derechos y deberes interpartes, destacándose en este sentido, las obligaciones principales, consistentes en la entrega de la posesión de la cosa locada por el arrendador y el pago por el arrendatario de la renta convenida y cantidades debidas. Ante el incumplimiento de su obligación principal por el arrendatario, la ley concede al arrendador la posibilidad de acudir a un juicio sumario especial, el desahucio, en el que se solicita la resolución del contrato de



arrendamiento y la recuperación de la cosa arrendada, en base al artículo 27.2 a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos Vigente.

**SEGUNDO.-** Conforme a lo prevenido en el artículo 438.2.3ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es admisible la acumulación a la acción de recuperación de la finca arrendada basándose en el impago de la renta, de la de reclamación de las rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas. Asimismo en la nueva redacción del art. 220.2 LEC en virtud de la Ley 19/2009 de 23 de noviembre de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios establece 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 incluirá 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.»

**TERCERO.-** También ejercita la actora acumuladamente acción en reclamación de rentas o cantidades debidas devengadas del arriendo referido en los hechos probados fundamentando su petición en la obligación legal del arrendatario de satisfacer al arrendador la renta convenida y las cantidades debidas (Art. 27 LAU antes referido).-

Las reglas de la carga de la prueba a que se refieren los artículos 217.2 y 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación en este caso de desahucio por falta de pago de la renta del artículo 444 de la misma Ley que establece que "cuando en el juicio verbal se pretenda la recuperación de una finca rustica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la



renta o cantidad asimilada solo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la enervación".

Antes el artículo 1214 del Código Civil y ahora el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil imponen a cada parte la prueba de los hechos constitutivos o extintivos respectivamente de sus pretensiones y ha de aplicarse con criterios de racionalidad.

En este sentido, incumbe la prueba de las obligaciones al que reclama su cumplimiento y la de su extinción de esa obligación al que la opone, lo que supone que corresponde al actor, para el éxito de su acción resolutoria del contrato de arrendamiento y la reclamación de las rentas adeudadas, probar la existencia de la obligación de pago de la renta, en cuyo incumplimiento funda la resolución del contrato pretendida, esto es, debe acreditar la vigencia de la relación arrendaticia de la que derive la obligación de pago de la renta para el arrendatario como obligación fundamental; mientras que corresponde al arrendatario acreditar la extinción de esa obligación, esto es el pago de la renta, debiendo aportar los recibos justificativos de que hizo ese pago.

Exigir a la arrendadora que acredite el impago de las rentas debidas por la arrendataria, supone alterar indebidamente el "onus probandi", invirtiendo la carga de la prueba que a cada parte corresponde, derivando en todo caso en una prueba diabólica (SAP Burgos, 2ª, de 30 de junio de 2004).

Por lo tanto, habiendo acreditado el actor la vigencia del contrato de arrendamiento sobre la vivienda, contrato en este caso de fecha 10 de febrero de 2014 como expresamente se recoge en el documento 1 de la demanda, así como la legitimación activa del mismo, ya que consta que el que celebró el contrato en dicha fecha es el demandante en el presente procedimiento, sin que las simples manifestaciones de falta de



legitimación efectuadas por el demandado puedan ser suficientes y el devengo de las rentas reclamadas ,siendo que el pago, como hecho extintivo de la demanda no se ha acreditado por la demandada , hecho extintivo de la pretensión formulada por la actora, cosa que no ha realizado y que no ha abandonado la vivienda por lo que procede la estimación de la demanda y decretar la resolución del contrato por impago de la renta y condena al pago de 2695€ por la cantidad debida en concepto de rentas y cantidades asimiladas en el momento de la interposición de la demanda así como las que han ido devengando hasta la celebración de la vista,no pudiéndose aplicar la fianza para compensar un mes de renta ya que del propio contrato se deriva que la misma será aplicada “al pago de alquileres y daños que se pudiesen ocasionar al piso”, sin que este extremo haya sido verificado por la demandante sino hasta la entrega de la efectiva posesión de la vivienda.

**CUARTO.-**En cuanto a los intereses de demora reclamados por la actora dada su no cuantificación en la demanda procede su desestimación ex Art.219 LEC, sin perjuicio que, de conformidad con el Art.576 la cantidad a que se ve condenada la demanda devengue los correspondientes intereses de mora procesal y los intereses legales desde el momento de la reclamación extrajudicial.

**QUINTO.-**De conformidad con lo previsto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas han de ser impuestas a la demandada.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación al supuesto de autos.



## FALLO

Que estimo la demanda interpuesta por el procurador de los tribunales [REDACTED] en nombre y representación de [REDACTED] [REDACTED] contra [REDACTED], y debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento que les unía sobre la vivienda sita en Calle Pintor Zuloaga [REDACTED] [REDACTED] (Alicante), con condena al desahucio de la misma y apercibimiento de lanzamiento el próximo día 24 de julio de 2019 a las 9:30 horas, de devenir firme la sentencia así como condeno a la demandada al pago de la cantidad de 2695€ más las cantidades que en concepto de renta vayan devengando hasta la efectiva entrega de la posesión de la misma teniendo como renta de referencia la de 300€ más sus intereses legales; con expresa condena en costas a la parte demandada.

Notifíquese a las partes haciéndoles saber que contra esta resolución cabe recurso de apelación dentro del plazo de veinte días a contar del siguiente a su notificación siendo requisito indispensable para admitir a trámite el mismo, acreditar tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas.-

Así por esta mi Sentencia de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos lo pronuncio, mando y firmo.

[REDACTED]

**PUBLICACIÓN.**- Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el/la Sr/a. Juez que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Letrado A. Justicia doy fe, en ALICANTE , a siete de mayo de dos mil diecinueve .

