

**Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 08 de
Majadahonda**

Avda. de los Claveles, 12 , Planta Baja - 28220

Tfno: 914229438

Fax: 914229440

42020306

NIG: 28.080.00.2-2016/0006097

Procedimiento: Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) 736/2016

Materia: Arrendamientos Urbanos

Demandante::

PROCURADOR D./Dña.

Demandado:: D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

SENTENCIA N° 43/2017

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. INMACULADA GONZÁLEZ CERVERA

Lugar: Majadahonda

Fecha: diez de marzo de dos mil diecisiete

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°8
MAJADAHONDA**

PROCEDIMIENTO: JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 736/2016

SENTENCIA

En Majadahonda, a 9 de marzo de 2017.

Vistos por mí, Dña. Mª INMACULADA GONZALEZ CERVERA, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Majadahonda y su partido, los presentes autos de JUICIO VERBAL de DESAHUCIO seguidos ante este Juzgado con el número 736/2016, a instancia de la Procuradora Sra. , contra D.

habiendo versado los presentes autos sobre desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad, y atendiendo a los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora Sra. , contra D.

, se interpuso en fecha 18 de noviembre de 2016, demanda de juicio verbal sobre desahucio por falta de pago de rentas y acción acumulada de reclamación de cantidad contra D. .

SEGUNDO.- Admitida a trámite la anterior demanda por Decreto se acordó dar traslado de la misma a la parte demandada, la cual formuló oposición a la demanda tras lo cual se acordó citar a las partes para la celebración de la vista, advirtiéndoles de que debían concurrir con los medios de prueba de que intentaren valerse y previniéndoles de lo dispuesto en los artículos 440.3 y 442 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que los litigantes no comparecieran a la vista.

TERCERO.- El acto de la vista se ha celebrado en el día de hoy con asistencia de la parte demandante y demandada. Ratificadas las partes en sus respectivos escritos de demanda y contestación se practicaron las pruebas propuestas y admitidas por el tribunal, tras lo cual se dio por terminada la vista, quedando los autos conclusos para sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de este procedimiento se han seguido los preceptos y prescripciones legales por los que se rige.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se formula en los presentes autos demanda de juicio verbal solicitando, al amparo del artículo 27.2 a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre los litigantes en fecha de 13 de septiembre de 2014 sobre la vivienda sita en , calle , nº , piso por falta de pago de las rentas adeudadas que en el escrito de demanda se decían ascender a la cantidad de 4500 euros, cantidad que se ratificó en el acto del juicio. La parte demandada se opone a la demanda alegando que las rentas pendientes han sido abonadas ya que se pactó con la propiedad una compensación de créditos puesto que el demandado realizó, gestionó y ejecutó una obra en la vivienda de la propiedad contratada verbalmente habiendo pactado ambas partes compensar el pago de la factura correspondiente a los trabajos realizados con las rentas devengadas.

SEGUNDO.- El artículo 1.555.1º del Código Civil establece, como obligación principal del arrendatario, el pago del precio del arrendamiento en los términos convenidos. Este incumplimiento permite al arrendador resolver de pleno derecho el contrato, tal y como se deriva de los artículos 27.2 a) y 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. Establece el primero de dichos preceptos que el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento, entre otras causas, 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.

Al ejercitarse acumuladamente el desahucio por falta de pago y la reclamación de rentas, el procedimiento a seguir será el correspondiente al juicio verbal, de

conformidad con lo dispuesto en el artículo 438.3.3ª.

TERCERO.- En el presente caso la existencia del contrato no constituye un hecho controvertido al admitirse por ambas partes, habiendo quedado acreditada, mediante la documental aportada por la demandante en el acto de la vista, la titularidad de la vivienda del arrendamiento y por tanto la legitimación activa de la demandante. Por lo demás, y al momento de interponerse la demanda se ha acreditado por la actora documentalmente el impago de las rentas correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2016 que ascienden a 4500 euros interesando que se condene igualmente al pago de las que se vayan devengando con posterioridad a la demanda que en el momento del juicio ascienden a 9 mensualidades tal y como se manifestó por el administrador de la demandante. Dicha pretensión de que se condene a la demandada al pago de las rentas que se devenguen con posterioridad a la fecha de interposición de la demanda y hasta el momento de desalojo de la vivienda encuentra su amparo en el artículo 220 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por otra parte las alegaciones del demandado relativas a la existencia de un pacto de compensación de las rentas debidas y las obras ejecutadas en la vivienda deben por el mismo deben desestimarse ya que ese pacto ha quedado totalmente huérfano de prueba. Así, la parte demandante niega rotundamente la existencia del mismo tal y como se ha corroborado por el administrador y una de las socias de la entidad demandante que han depuesto como testigos en el acto del juicio y que negaron no solo el pretendido pacto, sino la propia realización de los trabajos en la vivienda por el demandado impugnando la factura que éste presenta girada por él mismo y a su nombre, y no existe documento alguno que acredite dicho pacto, ni testigos de su existencia. Y ello sin perjuicio de que la parte demandada, si considera que la demandante le debe dinero por los trabajos que dice ejecutados en su vivienda, pueda acudir al juicio declarativo correspondiente a efectos de su reclamación.

En virtud de todo lo anterior, y habiendo quedado acreditados todos y cada uno de los hechos constitutivos de la pretensión de la parte actora, no desvirtuados por la demandada, procede estimar la demanda declarando haber lugar al desahucio de la vivienda y a la condena al demandado de las rentas vencidas y no pagadas.

CUARTO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y por estimación de la demanda, procede imponer las costas a la parte demandada.

FALLO

Que ESTIMANDO la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. _____, contra D. _____, representado por la Procuradora Sra. _____, en los presentes autos de Juicio verbal de desahucio, debo DECLARAR Y DECLARO haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en fecha de 13 de septiembre de 2014 sobre la vivienda sita en _____, calle _____, nº _____, piso _____ por falta de pago de las rentas adeudadas, debiendo la parte demandada desalojar el

citado inmueble dentro del plazo legalmente previsto y apercibiéndole de lanzamiento en la fecha previamente señalada, si no lo hicieran.

Asimismo, debo CONDENAR Y CONDENO a la parte demandada a que abone a la actora la cantidad de 4.500 euros, así como las rentas devengadas desde la interposición de la demanda y hasta el momento del dictado de la presente resolución y hasta el desalojo del inmueble.

Con imposición de costas a la parte demandada.

Contra esta resolución cabe recurso de apelación que se interpondrá ante este mismo Juzgado en el plazo de veinte días a contar del siguiente a su notificación.

Póngase en conocimiento de la parte demandada que, en caso de interponer recurso de apelación, no se admitirá éste si al interponerlo no manifiesta, acreditadamente por escrito, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas.

Así por esta mi sentencia, de la que se deducirá testimonio para su unión a los autos quedando el original en el legajo, definitivamente juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por la Sra. Magistrada-Juez que la suscribe, hallándose celebrando audiencia pública en el día de la fecha; de todo lo cual, doy fe.

NOTA: Siendo aplicable la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y en los artículos 236 bis y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los datos contenidos en esta comunicación y en la documentación adjunta son confidenciales, quedando prohibida su transmisión o comunicación pública por cualquier medio o procedimiento y debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.