

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N° 2 de Coria del Río

Avda. Blas Infante, 23, 41100, Coria Del Río, Tlfno.: 955624917 955624919, Fax: 955623601, Correo electrónico: JMixo.2.Coria.jus@juntadeandalucia.es

N.I.G: 4103442120240000436.

Tipo y número de procedimiento: Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) 144/2024.

Negociado: 2

Materia: Otros contratos

De:

Abogado/a:

Procurador/a:

Contra:

Abogado/a:

Procurador/a:

SENTENCIA N.º 92/2024

Jueza: D.ª Eva María Gaspar Calsat

En Coria del Río, a 25 de junio de 2024

Vistos por mí D^a EVA MARÍA GASPAR CALSAT, Jueza titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n°2 de Coria del Río, los presentes autos de Juicio Verbal sobre desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad, seguidos ante este Juzgado con el n°mero 144/2024 a instancia de D. _____, representado

por la Procuradora _____ en sustitución de su compañera y asistido del Letrado D. Cristian Eduardo Moreno Jiménez, frente a D^a.

_____, representada por la Procuradora _____ en sustitución de su compañero y asistida del Letrado D.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de D. _____ se presentó demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad



Código:	OSEQRWQX6XDMNV7R2JB9R654U9Z2EP	Fecha	02/07/2024
Firmado Por	EVA MARÍA GASPAR CALSAT MARÍA DE LOS REYES OLLERO ESQUIVIAS		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/10



frente a D^a _____ que fue turnada a este Juzgado, en virtud de la cual solicitaba que se dictase sentencia por la que:

1. Se declare haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento de la vivienda sita en calle _____ de Coria del Río por impago de rentas, y en consecuencia, se condene a la demandada a estar y pasar por tal declaración y al desalojo del inmueble objeto de arrendamiento dejándolo libre de enseres y moradores y a disposición de la parte actora, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de que no lo verifique dentro de los plazos legales.

2. Declare que la demandada adeuda a la parte actora la cantidad de 10.800 euros más las rentas que se devenguen durante la tramitación del procedimiento hasta el efectivo desalojo de la finca, a razón de 600 euros mensuales, y en consecuencia, condene a la demandada a estar y pasar por tal declaración y al pago de las cantidades adeudadas, así como de las que en lo sucesivo se devenguen hasta el citado total desalojo a razón de 600 euros mensuales, con los intereses legales correspondientes.

Todo ello con expresa condena en costas a al demandada.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se dio traslado de la misma a la parte demandada, emplazándole para su contestación y se citó a las partes para el acto del juicio.

La demandada contestó a la demanda en términos de oposición.

A continuación se señaló fecha para la celebración de la vista.

TERCERO.- El acto del juicio, se celebró el 24 de junio de 2024, con la asistencia de las partes, asistidas por sus Letrados y representadas por sus Procuradoras. El acto quedó grabado en los medios audiovisuales.

Las partes se ratificaron en sus respectivos escritos, si bien por la parte actora se actualizó la cantidad reclamada a la suma de 13.200 euros.

A continuación, se pronunciaron sobre los documentos aportados de contrario.

Tras fijarse los hechos controvertidos, la parte actora propuso como prueba la documental y audios que obra en autos y la testifical de D. _____ ; y



Código:	OSEQRWQX6XDMNV7R2JB9R654U9Z2EP	Fecha	02/07/2024
Firmado Por	EVA MARÍA GASPAR CALSAT MARÍA DE LOS REYES OLLERO ESQUIVIAS		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/10



la parte demandada propuso como prueba más la documental que fue inadmitida por SSª al tratarse de un documento extemporáneo que debía de haber aportado junto a la contestación.

Practicada la testifical, quedaron los autos conclusos para sentencia.

CUARTO.- En la sustanciación de las presentes actuaciones se han observado todas las prescripciones previstas legalmente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de D. _____ se presentó demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad frente a Dª _____ que fue turnada a este Juzgado, en virtud de la cual solicitaba que se dictase sentencia por la que:

1. Se declare haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento de la vivienda sita en calle _____ de Coria del Río por impago de rentas, y en consecuencia, se condene a la demandada a estar y pasar por tal declaración y al desalojo del inmueble objeto de arrendamiento dejándolo libre de enseres y moradores y a disposición de la parte actora, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de que no lo verifique dentro de los plazos legales.

2. Declare que la demandada adeuda a la parte actora la cantidad de 10.800 euros más las rentas que se devenguen durante la tramitación del procedimiento hasta el efectivo desalojo de la finca, a razón de 600 euros mensuales, y en consecuencia, condenó a la demandada a estar y pasar por tal declaración y al pago de las cantidades adeudadas, así como de las que en lo sucesivo se devenguen hasta el citado total desalojo a razón de 600 euros mensuales, con los intereses legales correspondientes.

Todo ello con expresa condena en costas a al demandada.

Alega la parte actora que es propietario de la vivienda sita en calle _____ de Coria del Río en virtud de compraventa realizada el 15 de octubre de 2007. Indica



Código:	OSEQRWQX6XDMNV7R2JB9R654U9Z2EP	Fecha	02/07/2024
Firmado Por	EVA MARÍA GASPAR CALSAT MARÍA DE LOS REYES OLLERO ESQUIVIAS		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/10



que dicha vivienda esta arrendada a la señora _____ por un importe de 600 euros mensuales, si bien la misma ha dejado de abonar el importe de renta pactado, habiendo abonado la última mensualidad en agosto de 2022 y adeudando un total de 13.200 euros a razón de 22 cuotas de 600 euros mensuales desde septiembre de 2022 hasta la actualidad. Añade que a consecuencia de tales impagos, el propio demandante ha dejado de abonar el préstamo que grava la vivienda objeto de arrendamiento, por lo que la entidad bancaria le ha requerido en varias ocasiones de pago con apercibimiento de desahucio. Sostiene el actor que en fecha 29 de noviembre de 2023 se le remitió a a la demandada burofax requiriéndole el pago de las cantidades debida con reserva de ejercicio de acciones legales.

La demandada se opuso a la demanda alegando que si bien es cierto que es arrendataria de la vivienda objeto de este procedimiento en virtud de acuerdo legal, sostiene que no adeuda lo reclamado por el actor ya que afirma haber realizado en la vivienda una serie de obras que ambos convinieron por importe de 50.000 euros y que ella sufragó.

De forma que los hechos controvertidos son:

1. Si la arrendataria ha dejado de abonar desde septiembre de 2022 la renta estipulada por las partes.
2. Si la arrendataria ha hecho en la vivienda obras por importe de 50.000 euros
3. Si procede la resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento contractual y sus consecuencias
4. Si la demandada viene obligada a abonar al actora la cantidad reclamada en concepto de rentas a razón de 600 euros mensuales.

SEGUNDO.- La parte actora ejercita su acción conforme al artículo 1.089 y 1091 del Código Civil y conforme a las disposiciones contenidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, concretamente y de conformidad con en el artículo 35: “El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32”. Así y siguiendo lo establecido en el artículo 27 de la LAU se prevé en el apartado segundo del mismo que “el arrendador podrá resolver de



Código:	OSEQRWQX6XDMNV7R2JB9R654U9Z2EP	Fecha	02/07/2024
Firmado Por	EVA MARÍA GASPAR CALSAT MARÍA DE LOS REYES OLLERO ESQUIVIAS		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/10



pleno derecho el contrato por las siguientes causas: a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario...”

En cuanto a la carga de la prueba respecto del pago de las rentas, resulta interesante traer a colación la SAP de Cáceres 485/2012, de 19 de noviembre (Sección 1ª) que trata de esclarecer a quién le corresponde la carga de la prueba del pago en procesos de desahucio por impago de rentas. Para ello trae a colación el apartado 1 del artículo 444 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y los apartados 2 y 3 de la LEC. La interpretación que hace del artículo 444 LEC es la siguiente “precepto que -como no resulta difícil advertir conforme a su tenor literal- atribuye al demandado no solo la alegación, sino también y sobre todo la prueba del pago en los Procesos de Desahucios de fincas rústicas o urbanas por falta de pago de la renta o cantidades asimiladas a la misma.” En cuanto al artículo 217 señala que “(...) lo cual significa que corresponde a la parte actora acreditar los hechos constitutivos del derecho cuyo reconocimiento y protección invoca y, a la parte demandada, los impeditivos o extintivos del mismo, sin que deba desconocerse, por un lado, que, conforme al apartado 1 del referido precepto, si al tiempo de dictar Sentencia el Tribunal considera dudosos unos hechos relevantes para la decisión, habrá de desestimar las pretensiones del actor o del reconviniente o del demandado o reconvenido según corresponda a unos u otros la carga de probar los hechos que permanezcan inciertos y fundamenten las pretensiones.”

Sostiene la sentencia en su fundamento jurídico tercero que “resulta incuestionable que el pago de la renta (en las acciones de desahucio por falta de pago - precisamente, de las rentas o de otras cantidades asimiladas a la misma-) se conforma como un hecho impeditivo o extintivo del inicial derecho del actor, y, por tanto, la carga de su prueba corresponde al demandado; e incumbe al demandado la carga de la prueba del pago, no solo porque así lo contemplan las normas generales que, sobre la carga de la prueba, prevé el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sino también porque la parte demandada es quien alega o afirma ese hecho; lo contrario supondría exigir a la parte actora (que ejercita la acción de desahucio precisamente por falta de pago de la renta) una prueba, no diabólica, sino imposible, en la medida en que se le estaría exigiendo la prueba de un hecho negativo (es decir, probar que no ha recibido el importe de la renta), cuando es a la parte demandada (arrendataria) a quien corresponde probar que el pago se ha verificado, en la medida en que,



Código:	OSEQRWQX6XDMNV7R2JB9R654U9Z2EP	Fecha	02/07/2024
Firmado Por	EVA MARÍA GASPAR CALSAT MARÍA DE LOS REYES OLLERO ESQUIVIAS		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/10



además de ser una obligación que le incumbe (propia y genuina de la relación locativa), cuenta - decimos- con toda la disponibilidad para hacerlo.” Y añade, concretamente para el caso que enjuicio que **“la parte arrendataria (siquiera por razones de mera prudencia) debió exigir la entrega de recibo en cada pago, al objeto de poder demostrar, con un mínimo de fehaciencia, el cumplimiento de su obligación de pago del precio del arrendamiento.”**

En el mismo sentido se pronuncia la AP de Ciudad Real en la Sentencia nº 498/22, de 12 de diciembre (sección 1ª) al establecer que “compete a los demandantes acreditar la realidad del arrendamiento concertado y el cumplimiento por su parte de los términos del contrato, y específicamente de la entrega de las fincas en condiciones de utilidad, lo que está plenamente acreditado ya que ni tan siquiera en objeto de controversia entre las partes. Por su parte, **al demandado, le compete acreditar el cumplimiento de las obligaciones que asumió como consecuencia del contrato, y específicamente, por lo que aquí estamos analizando, el pago de la renta**, ya que señalar que esa prueba le corresponde al arrendador provocaría el asumir una carga imposible por la dificultad de probar un hecho negativo.” Y respecto al pago en metálico añade que **“El hecho de que se estipule el pago en metálico no excluye dejar un rastro documental de ese pago. Es un derecho del arrendatario el recibir el correspondiente documento en el que se refleje ese pago**, pues es la única forma que tiene de acreditarlo, y **no podemos presumir que el arrendador se negaba a la entrega ya que si eso era así el arrendatario tenía mecanismos alternativos para acreditar ese pago**, como son los de consignación, entre otros, de ahí que tampoco sea significativo el que los arrendadores no declaren tributariamente tales rentas. **El simple hecho de afirmar que no recibía el recibo de pago no le puede eximir de la acreditación de que ha efectuado ese pago.”**

En idéntico sentido se pronuncia también la Audiencia Provincial de Barcelona, entre otras SAP-B 351/2017, de 23 de julio (Sección 13ª).

Así, en aplicación de la normativa y tras la valoración en conjunto de la documental acompañada a la demanda e incorporada a las actuaciones, y correspondiendo a la parte actora la carga de probar “la certeza de los hechos de los que se desprende, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensión de la



Código:	OSEQRWQX6XDMNV7R2JB9R654U9Z2EP	Fecha	02/07/2024
Firmado Por	EVA MARÍA GASPAR CALSAT MARÍA DE LOS REYES OLLERO ESQUIVIAS		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/10



demanda”, conforme al artículo 217.2 LEC., considera esta juzgadora que por la misma se ha proporcionado prueba sólida, suficiente y contundente que acredite todos los extremos que fundamentan sus pretensiones, sin que por la parte demandada se haya aportado prueba que enerve los hechos alegados por la actora, y ello en base a lo siguiente:

Las propias partes reconocen la existencia del contrato de arrendamiento verbal, el cual tiene plenos efectos entre las partes en virtud de la normativa y la jurisprudencia, sobre la vivienda sita en calle _____ de Coria del Río, de la cual es propietario el demandante ya que fue adquirida por él en virtud de título de compraventa de fecha 15 de octubre de 2007 (documento nº1 y nº2). En virtud de ese contrato de arrendamiento la arrendataria se comprometía a abonar la suma de 600 euros mensuales en concepto de renta, y así lo ha venido haciendo hasta el mes de agosto de 2022, tal como se acredita con los documentos nº3, °4, y nº5 aportados junto con la demanda, que tienen pleno valor probatorio al no haber sido impugnados de contrario.

En lo que respecta al pago de las cantidades en concepto de renta, es esta la principal obligación que tienen los arrendatarios, pagar al arrendador la renta parada en los términos indicados en el contrato. Es la parte parte demandada a quien le corresponde la carga de la prueba del pago, y no ha acreditado que hubiese efectuado todos los pagos en concepto de renta a los que se refiere la parte actora, de hecho el testigo, al que esta juzgadora otorga plena credibilidad por cuando que ha declarado bajo juramento de decir verdad so apercibimiento de incurrir en delito de falso testimonio castigado con pena de prisión, ha manifestado en dos ocasiones, una de ellas a preguntas del propio letrado de la demandada, que tras requerir de pago a la demanda esta ha manifestado que no puede pagar y que no va a pagar. No tiene importancia alguna si la demandada no paga la renta porque no puede o porque no quiere, lo que exige la normativa para que se produzca la resolución del contrato y el correspondiente desahucio es que la arrendataria no cumpla con sus obligaciones, siendo la principal el no abonar la renta pactada. Además de las declaraciones del testigo, se aporta como documental justificantes bancarios que acreditan haberse abonado mensualidades hasta el mes de agosto de 2022, así el 29 de septiembre de 2022 realizó una transferencia por importe de 3.600 euros en concepto de alquiler _____ Diciembre, Enero, Febrero, Marzo, Abril y Mayo”, y el 12 de mayo de 2023 otra transferencia en concepto “de Jun, Jul y Agos” por importe de 1.800 euros, documentos que tienen pleno valor probatorio al no haber



Código:	OSEQRWQX6XDMNV7R2JB9R654U9Z2EP	Fecha	02/07/2024
Firmado Por	EVA MARÍA GASPAR CALSAT MARÍA DE LOS REYES OLLERO ESQUIVIAS		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/10



sido impugnados de contrario. A lo anterior hay que unir las conversaciones de WhatsApp entre las partes en las que se evidencia que el demandante le pide en varias ocasiones que abone la renta, que desde el banco le dicen que va a perder la casa si no paga, tal como consta con el burofax unido a la demanda como documento nº7, y la demandada responde diciendo que no puede, que intenta buscar dinero, y que cuando tiene algo de dinero le paga, tal como ocurrió el 12 de mayo (documento nº5). Por otro lado, la demandada no ha acreditado, pese a ser esta a quien le corresponde la carga de la prueba, haber realizado las obras a las que se refiere en su contestación, ni el importe de estas ni haberlas abonado, y el testigo ha manifestado desconocer si se han realizado o no obras en la vivienda.

Por último queda acreditado también que antes de ejercitar acciones judiciales el demandante requirió de pago a la demandada mediante burofax de fecha 29 de noviembre de 2023, que envió a la dirección donde radica la vivienda arrendada, y donde reside la demandada, produciendo plenos efectos aunque no haya sido recepcionado por la misma, ya que según reiterada jurisprudencia, la pasividad del destinatario no puede causar perjuicio al remitente cuando aquel actúa diligentemente, como ocurre en el presente caso.

Así y dado que es a la parte demandada a quien le corresponde probar el pago, y no habiendo quedado el mismo acreditado procede el dictado de una sentencia estimatoria, procediendo la resolución del contrato con las consecuencias derivadas de esta, esto es que la demandada proceda a abandonar el inmueble y ponerlo a disposición del propietario, así como al abono de las rentas dejadas de abonar desde septiembre de 2022 hasta la efectiva entrega del inmueble, a razón de 600 euros mensuales.

CUARTO.- En relación a los intereses, la cantidad fijada en concepto de principal devengará los intereses legales correspondientes desde la fecha de interposición de la demanda hasta su total pago, conforme a lo dispuesto en los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 del Código Civil en relación con el artículo 576 de la L.E.C.

QUINTO.- En cuanto a las costas, procede su imposición a la parte demandada conforme al artículo 394.1 L.E.C, que establece que “En los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho”, circunstancia que no concurre en el caso que nos ocupa.



Código:	OSEQRWQX6XDMNV7R2JB9R654U9Z2EP	Fecha	02/07/2024
Firmado Por	EVA MARÍA GASPAR CALSAT MARÍA DE LOS REYES OLLERO ESQUIVIAS		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/10



Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación;

FALLO

Que ESTIMANDO la demanda de desahucio por impago de rentas y reclamación de rentas interpuesta por D. _____, frente a D^a

_____, debo hacer los siguientes pronunciamientos:

1. Queda RESUELTO el contrato de arrendamiento verbal suscrito entre las partes sobre la vivienda sita en calle _____ de Coria del Río

2. Debo CONDENAR Y CONDENO a la parte demandada a dejar la vivienda mencionada, libre, vacua y expedita a disposición de la actora, en el plazo de dos meses a contar desde la firmeza de la presente resolución, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verificare en el plazo establecido.

3. Debo CONDENAR Y CONDENO a la parte demandada a abonar al actor las rentas impagadas desde el mes de septiembre de 2022 hasta la efectiva entrega de la vivienda, a razón de 600 euros mensuales, más intereses legales correspondientes desde la interposición de la demanda hasta su total pago, lo cual se determinará en ejecución de sentencia.

Se imponen las costas a la parte demandada.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Sevilla. El recurso se interpondrá mediante un escrito que se debe presentar en este Juzgado dentro del plazo de 20 días, contados desde el siguiente al de la notificación, en el que se deben exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna. Además, se debe constituir, en la cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado, el depósito a que se refiere la DA 15^a de la LOPJ reformada por la LO 1/2009



Código:	OSEQRWQX6XDMNV7R2JB9R654U9Z2EP	Fecha	02/07/2024
Firmado Por	EVA MARÍA GASPAR CALSAT MARÍA DE LOS REYES OLLERO ESQUIVIAS		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/10





de 3 de noviembre, y acreditarse debidamente.

Llévese certificación literal de esta sentencia a los autos originales y el original al libro de su clase.

Así por esta mi sentencia, juzgando definitivamente en la instancia, lo pronuncio, mando y firmo.



Código:	OSEQRWQX6XDMNV7R2JB9R654U9Z2EP	Fecha	02/07/2024
Firmado Por	EVA MARÍA GASPAS CALSAT MARÍA DE LOS REYES OLLERO ESQUIVIAS		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/10

