

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 102 DE MADRID**

Calle Rosario Pino 5 , Planta 11 - 28020

Tfno: 917043514

Fax: 917031993

42020306

NIG: 28.079.00.2-2020/0189744

**Procedimiento: Juicio Verbal (250.2) 1486/2020**

Materia: Estado civil:Otras cuestiones

NEGOCIADO C

**Demandante:**

PROCURADOR D./Dña.

**Demandado: D./Dña.**

PROCURADOR D./Dña.

**SENTENCIA Nº 205/2021**

**JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. ISABEL OCHOA VIDAUR**

Lugar: Madrid

Fecha: veinte de mayo de dos mil veintiuno

Dª Mª Isabel Ochoa Vidaur, Magistrado del Juzgado de 1ª Instancia nº 102 de Madrid, ha examinado las presentes actuaciones de juicio verbal que se siguen en este órgano con el nº de orden 1486/2020 a instancia de la entidad [REDACTED] representado por el Procurador de los Tribunales Dª Ana Lázaro Gogorza y bajo la dirección Letrada de D Jorge Martínez Martínez contra [REDACTED] comparecido en autos representado por el Procurador Dª Sonia Mª Morante Mudarra y bajo la dirección letrada de D Juan Luis Viñegla Morcillo sobre reclamación de cantidad; y

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO: Dª Ana Lázaro Gorgoza, Procuradora de los Tribunales en nombre y representación de [REDACTED] presentó demanda de juicio verbal alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó aplicables, suplicando se dictara sentencia por la que estimando la demanda se condenara a la parte demandada a satisfacer la pretensión objeto de la misma.

SEGUNDO: Admitida a trámite la demanda se acordó emplazar a la parte demandada para que en diez días, si a su derecho convenía y bajo el apercibimiento legal de ser declarado en rebeldía, se personara en forma contestando la demanda.

TERCERO: Presentado escrito de contestación a la demanda se señaló día y hora para la celebración del juicio previsto por la ley.

CUARTO: El día y a la hora señalada, al acto del juicio comparecieron válidamente ambas partes.

Abierto el acto y concedida la palabra a la parte actora, se ratificó en su demanda y solicitó el recibimiento del pleito a prueba.

Concedida la palabra a la parte demandada también se ratificó en su escrito de contestación, solicitando igualmente el recibimiento del pleito a prueba.

Recibido el pleito a prueba, cada parte propuso los medios de prueba de que intentaba valerse que, admitidos y declarados pertinentes en su caso, se practicaron quedando los autos sobre la mesa para dictar sentencia.

QUINTO: Se han observado las reglas del procedimiento aplicables.

A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO: Pretensión ejercitada. Oposición

Admitido que las partes se encontraban ligadas por un contrato de arrendamiento de vivienda sita en C [REDACTED] y que por impago de renta y suministro se instó el correspondiente desahucio cuyo conocimiento y resolución recayó en el Juzgado nº 54 que llevó a cabo el lanzamiento el 9 de julio del presente, ejercita la parte actora acción tendente a obtener un pronunciamiento de condena al pago de 2101,15 euros a que ascendió la reparación de la vivienda para dejarla en estado de servir al uso que le es propio dados los considerables deterioros que presentaba al ser lanzada de la misma la parte demandada.

A la pretensión expuesta ha mediado contestación sosteniendo la parte demandada que devolvió la vivienda en un estado correcto y normal tras 4 años de uso impugnando que la documentación acompañada con la demanda permita tener acreditado ese deterioro el importe de cuya reparación se reclama.

SEGUNDO: La correcta resolución de la controversia que se nos ha planteado exige que tomemos en consideración que:

- según documento nº 1 de la demanda, contrato de arrendamiento de 8 de febrero de 2016 el arrendatario asume las reparaciones o deterioros que le sean imputables a sus dependientes o visitantes por acción, omisión o negligencia

- el lanzamiento acordado en virtud de desahucio instado judicialmente recoge que la vivienda se encontraba libre salvo suciedad, pero en el acto del juicio tuvimos oportunidad de oír a D Pedro [REDACTED] que trabajador autónomo, acometió las obras de la vivienda para poder volverla alquilar.

- así también contamos con Acta notarial acreditativa del estado de la vivienda y factura emitida por la empresa de reparación acreditativa del importe resultante descontada la fianza y la adicional

También se han aportados fotografías acreditativas de como quedó el inmueble tras el desalojo acordado que son acreditativas del estado de deterioro en que se encontraba el inmueble, un deterioro que excedería del concepto "uso normal" de la cosa objeto del arriendo.

Llegados a este punto entendemos que resulta de aplicación el artículo 1.561 del Código Civil impone al arrendatario la obligación de "devolver" la finca al concluir el arriendo en el mismo estado en que la recibió salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o causa inevitable.

Art 1563 Código Civil: El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviera la cosa arrendada a no ser que se hubiere ocasionado sin culpa suya

Art 1564 del mismo cuerpo legal. El arrendatario también es responsable del deterioro causado pro las personas de su casa.

A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla se presume que el arrendatario la ha recibido en buen estado, salvo prueba en contrario (art 1562 Código Civil).

Como señala la STS de 18 de julio de 2006 " La aplicación del artículo 1563 del Código Civil tiene su base en una relación contractual arrendaticia, en la obligación del arrendatario de guardia y custodia de la cosa, que queda libre de esa responsabilidad contractual acreditando que la cosa se perdió o deterioró sin su culpa ( STS de 25 de septiembre de 2000 )...".

La STS de 24 de septiembre de 2009 : " La sentencia de 4 marzo 2004 señaló que "Para que el arrendatario quede liberado de responsabilidad debe probar que en el incendio no hubo por su parte culpa ni negligencia alguna o al menos que se había tomado las medidas de cuidado, vigilancia o previsión necesarias (S. 29 enero 1996). La exigencia de probar la falta de culpa para quedar exonerado, -y ello comprende a los incendios ( SS. 9 noviembre 1993 , 29 enero 1996 , 13 junio 1998 , 12 febrero 2001 , entre otras)-, constituye doctrina jurisprudencial pacífica, por más que unas veces se hable de inversión de la carga de la prueba (S. 25 septiembre 2000) o de regla especial de la carga de la prueba (que viene impuesta por la normativa legal específica a una de las partes en el proceso significada por la circunstancia de que por hallarse el arrendatario en posesión de la cosa se encuentra en situación de más fácil demostración de que el evento dañoso se produjo por causas a él no imputables: S. 12 diciembre 1988), y otras de presunción "iuris tantum" de culpabilidad contra el arrendatario (S. 9 noviembre 1993) o de presunción "iuris tantum", más que de culpa, de responsabilidad ( SS. 28 noviembre 1991 , 30 diciembre 1995 , 29 enero 1996 , 12 febrero 2001 ). Lo que sucede [y nos hallamos en el campo de la responsabilidad contractual, y no en el de la extracontractual a la que se alude en el motivo] es, como dice la Sentencia de 25 de septiembre de 2000 , "que con la pérdida o deterioro se da incumplimiento a la obligación de guarda y custodia de la cosa, y para que quede libre de esa responsabilidad contractual se exige al arrendatario que acredite que se perdió o deterioró sin su culpa "...".

De conformidad con lo expuesto y visto el resultado de la actividad probatoria desplegada no podemos sino estimar la demanda y declarando que el arrendatario ha incumplido claramente la obligación de restituir el bien dado en arriendo en el mismo estado en que lo recibió teniendo en cuenta que la carga de la prueba del cumplimiento de dicha obligación pechaba sobre el mismo y nada ha acreditado (art 217 LEC) condenar al demandado al abono de la cantidad reclamada.

#### TERCERO: Intereses

El deudor deberá satisfacer al acreedor si este lo pide el interés legal de la cantidad debida desde la fecha de interpelación judicial de conformidad con el art 1101 y 1108 del Código Civil sin perjuicio de elevar dicho tipo dos puntos a contar desde la presente resolución y hasta su satisfacción de conformidad con el art 576 LEC.

#### CUARTO: costas

Estimada la demanda las costas procesales causadas se imponen a la parte demandada por imposición del art 394 LEC.

Vistos los precedentes fundamentos y preceptos legales en ellos contenidos y demás de general y pertinente aplicación

#### FALLO

Que estimando la demanda promovida por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> Ana Lázaro Gogorza en la representación que ostenta de [REDACTED] contra [REDACTED] comparecida en autos representada por la Procuradora D<sup>a</sup> [REDACTED] debo condenar y condeno a la demandada a satisfacer al actor la cantidad de 2101,15 euros a que asciende el importe del principal reclamado con mas el interés legal de la cantidad debida desde la fecha de interpelación judicial sin perjuicio de elevar dicho tipo en dos puntos a contar desde la presente resolución y hasta su pago.

Las costas procesales causadas se imponen a la parte demandada.

Líbrese y únase certificación literal de la presente resolución a las actuaciones y archívese el original en el legajo existente en Secretaría.

Así por esta mi sentencia, firme por razón de la cuantía, 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.