

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 16 DE VALENCIA

Av. Autopista del Saler, 14 - 4ª Planta (Zona Azul)

(Edificio Ciudad de la Justicia) VALENCIA

TEL: 96-192-90-25 **FAX n°** 961929325

N.I.G.: [REDACTED]

Asunto Civil n°236/2014

S E N T E N C I A n° 112/2015

En la Ciudad de Valencia a dieciocho de mayo del año dos mil quince.

Vistos por la Ilma. Sra. Dª MARIA DE HOYOS FLOREZ, Magistrada - Juez del Juzgado de Primera Instancia numero dieciséis de los de Valencia, los presentes autos de *Juicio Verbal*, registrados con número **236/2.014**, seguidos a instancias de Dª [REDACTED] y Dº [REDACTED] representados por el Procurador de los Tribunales Sra. Ibáñez Martí con asistencia Letrada a cargo de la Sra. Iñiguez Velázquez, contra Dª [REDACTED] declarada en situación procesal de rebeldía, vengo a resolver sobre la base de los siguientes:

.ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.-Correspondió a este Juzgado, por turno de reparto, demanda en reclamación de cantidad deducida por los demandantes antes indicados y dirigida contra la demandada referida, ajustada a las prescripciones legales.

SEGUNDO.- Por Decreto de fecha 7 de marzo de 2.014 se procedió a la admisión a trámite de la demanda, citándose a las partes para la celebración de Vista a desarrollar en fecha 12 de mayo de 2.015, ello, haciendo a las partes las advertencias inherentes a tales pronunciamientos. En dicho acto, en primer término, y, con causa en su incomparecencia, se declaró a la demandada en situación procesal de rebeldía. Seguidamente la actora se ratificó en su escrito de demanda y petición el recibimiento del pleito aprueba. Acordado de conformidad, se procedió a la práctica de las interesadas previa declaración de pertinencia, con el resultado que consta recogido en los medios de reproducción audiovisual dispuestos al efecto, quedando los Autos pendientes para dictar Sentencia.

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

.HECHOS PROBADOS.

1

UNICO.- Que, en fecha 1 de julio de 2.014, fue suscrito contrato para de arrendamiento entre la parte actora, en tanto propietarios de la vivienda sita en ésta ciudad de [REDACTED] n° [REDACTED] puerta [REDACTED] y la hoy demandada, en tanto arrendataria. Fue prestada fianza en importe de 800 euros. La arrendataria devolvió la posesión del inmueble arrendado a sus propietarios el 4 de diciembre de 2.013. A tal fecha se adeudaban por la parte arrendataria las mensualidades de octubre y noviembre de 2.003, por importe de 800 euros/mes, y, recibos por suministros: luz, 272'75 euros, agua, 158'79 y gas, 56'04 euros. Las puertas interiores de la vivienda al tiempo de su restitución presentaban daños importando, según presupuesto, su desmontaje, retirada, suministro e instalación 2.126 euros.

1.FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- En la presente relación jurídico procesal, por la parte actora se ejercita contra la demandada acción en reclamación de cantidad, con causa en el contrato de alquiler que suscribió con la parte demandada, y, fundándose en la falta de pago de las rentas, suministros, desperfectos y enseres domésticos que se relacionan en escrito de demanda, ello, al amparo de lo dispuesto en los Artículos 40 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, 1555, 1563 y 1564 y concordantes del Código Civil.

SEGUNDO.- En primer término, por lo que concierne a la acción personal de reclamación de cantidad por los conceptos de rentas y suministros de luz, agua y gas adeudados, en el caso de autos, constando acreditado a través de la documental obrante en autos el impago por la demandada del importe de las rentas correspondientes a las mensualidades de octubre y noviembre de 2.013 por importe total de 1.600 euros a razón de 800 euros/mes, recibos de luz, 272'75 euros, agua 158'79 euros y gas, 56'04 euros, (documentos tres, cuatro y cinco de demanda), a cuyo pago estaba obligada en tanto arrendataria (artículo 1555.1º del código Civil), resulta procedente condenar a la misma al pago de las citadas cantidades, al constar, como se ha expuesto, debidamente acreditado su impago y justificado su importe.

TERCERO.- En cuanto al alcance de la obligación de restitución del inmueble arrendado en el mismo estado en que se recibió, conforme a los artículos 1.561a 1.564 del Código Civil, así como sobre la carga de la prueba sobre el estado de conservación del objeto arrendado y el menoscabo sufrido por el tiempo o por causa inevitable, en lo referente al estado del inmueble en el momento de la entrega por el arrendador de estarse a los términos del contrato y en defecto de pacto se presume "iuris tantum" que el arrendatario lo recibió en buen estado (artículo 1.562 del Código Civil), presunción lógica atendida la obligación del arrendador de entregarlo de tal modo; por lo que la prueba del "estado de la finca" corresponde al arrendatario, siendo claro que recibirla en buen estado no es recibirla nueva, sino que se halle en condiciones de habitabilidad o de servir al uso para el que estaba destinada. Mientras que respecto del estado que presenta el inmueble en el momento de la devolución, igualmente se presume "iuris tantum" (artículo 1.563) que el deterioro o pérdida se produjo por culpa del arrendatario, correspondiendo por tanto a éste la prueba de ausencia

de culpa o negligencia, produciéndose una inversión de la carga de la prueba (Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 2006). En idéntico sentido procede citar la Sentencia A.P. Barcelona 605/2012 de 13 de noviembre, en la que se recuerda que *"en cuanto a los desperfectos, el artículo 1562 del Código Civil establece la presunción de que el arrendatario recibe la finca en buen estado, salvo prueba en contrario, y el artículo 1563 del Código Civil hace responsable al arrendatario del deterioro o pérdida que tuviera la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya, imponiendo en este sentido el artículo 1555.2.º del Código Civil al arrendatario la obligación de usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra. Por otro lado, es doctrina reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de septiembre de 1994, 6 de abril de 1995, 22 de octubre de 1996, 13 de mayo de 1997, y 29 de diciembre de 2004; RJA 6988/1994, 3416/1995, 7236/1996, 3842/1997, y 988/2004) que la reparación por el incumplimiento total o parcial de las obligaciones derivadas del contrato requiere la constancia de la existencia de daños y perjuicios y la prueba de los mismos, correspondiendo a quien solicita su reparación la carga de la prueba de los daños y perjuicios, de acuerdo con la norma general de distribución de la carga de la prueba del artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como hecho positivo y constitutivo de su pretensión de resarcimiento"*.

Sentado cuanto antecede, la prueba documental adjunta a la demanda, documento seis, acredita que al tiempo de la restitución a la propiedad de la vivienda arrendada 5 de las puertas interiores de paso presentaban importantes desperfectos derivados de su manipulación para instalación de cerraduras y arañazos de animales que comportan la necesidad de su sustitución presupuestada en 2.126 euros, a cuyo abono debe de ser condenada la arrendataria demandada.

Como último objeto del litigio resta el análisis de la reclamación que efectúa la parte actora por el concepto de enseres domésticos "sustraídos", "mando a distancia", por importe de 19'95 euros, a tal efecto, tal pretensión debe de ser desestimada, por cuanto que nada acredita la preexistencia, ni la desaparición del objeto cuyo importe de reposición se reclama.

TERCERO.-Por imperativo del Artículo 394.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es procedente imponer el pago de las costas procesales a la parte demandada, ello, al ser estimadas de forma sustancial las pretensiones planteadas en la demanda.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

.F A L L O.

QUE ESTIMANDO LA DEMANDA formulada por D^a [REDACTED] y D^o [REDACTED] contra D^o [REDACTED], debo declarar y declaro haber lugar a la misma y, en consecuencia, **DEBO CONDENAR Y CONDENO** a la parte demandada a satisfacer a la parte actora, o a quien legítimamente le represente, firme que sea la presente resolución, la suma de **TRES MIL CUATROCIENTOS TRECE**

EUROS Y CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EUROS, (3.413'58 euros), con más los intereses legales procedentes. Todo ello, condenando a la parte demandada al pago de las costas procesales.

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de Valencia (artículo 455 LECn).

El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **VEINTE DÍAS** contados desde el siguiente a la notificación de ésta resolución. En este escrito el apelante deberá exponer las alegaciones en que se basa la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que se impugnan (art. 458.2 LEC).

Asimismo, salvo las excepciones previstas, deberá el impugnante al interponer el recurso acreditar haber constituido en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Juzgado, cuya numeración le será facilitada en el número de teléfono indicado en el encabezamiento de este documento, el depósito de **50 EUROS** previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de Noviembre, con la prevención que de no hacerlo **NO SE ADMITIRÁ A TRÁMITE** dicho recurso (apartado 7).

Así por esta sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

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 Secretario Judicial doy fe, en VALENCIA , a dieciocho de mayo de dos mil quince .