



TRIBUNAL DE INSTANCIA DE LLÍRIA
Órgano judicial: Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Llíria. Plaza nº 4

Calle BÉTERA, 77 , 46160, Llíria, Tlfno.: 963967710, Correo electrónico: sct_lliria@gva.es

N.I.G: 4614741120250003923
Tipo y número de procedimiento: [REDACTED]
Grupo de trabajo: TRAMITADOR 5
Materia: Arrendamientos urbanos

Demandante D. /D^a [REDACTED]
LA RESTRUCTURACION BANCARIA
Abogado/a: [REDACTED]
Procurador/a: [REDACTED]
Demandado D [REDACTED]
Abogado/a: D. RUBEN GUILLOT BOYER
Procurador/a: [REDACTED]

SENTENCIA [REDACTED]

Juez: D. [REDACTED]
En Llíria, a siete de julio de dos mil veintiséis.

Vistos por mí, [REDACTED] -Juez de la Plaza nº 4 de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Llíria, los presentes autos de juicio verbal de Desahucio por falta de pago más reclamación de cantidad, seguidos con el número [REDACTED] e han sido partes como demandante [REDACTED] representado por el/-a Procurador/-a de los Tribunales, I [REDACTED] Alcalá, y asistido por el letrado [REDACTED], y como demandado, [REDACTED], representados por el Procurador/-a de los Tribunales, Sr./ [REDACTED] y asistidos por el letrado/-a Ruben Guillot Boyer; dicto la presente sentencia en virtud de los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 4 de abril de 2025, tuvo entrada en este juzgado demanda de juicio verbal de desahucio y reclamación de cantidad interpuesta por la parte actora contra la parte demandada, donde tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, acabó suplicando que



Código Seguro de verificación ES731J00004489-YQY1MFPA42719C9C3CQ73RCJX33CQ73RCJX3B19C. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES731J00004489-YQY1MFPA42719C9C3CQ73RCJX33CQ73RCJX3B19C Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
FIRMADO POR	[REDACTED]	FECHA HORA	14/07/2026 08:38:53
ID.FIRMA	idFirma	ES731J00004489-YQY1MFPA42719C9C3CQ73RCJX33CQ73RCJX3B19C	PÁGINA 1/5



previos los trámites legales pertinentes, dicte sentencia por la que se declare resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda sita en la calle [REDACTED] por el impago de la renta pactada para el mismo, así como al abono de las rentas de alquiler adeudadas y de las que se devenguen en el futuro y adeuden al momento de tomarse posesión efectiva de la finca, más los intereses legales devengados a partir de la interpelación judicial, con imposición de costas a la parte demandada.

SEGUNDO.- Mediante Decreto se admitió a trámite la demanda, se acordó dar traslado al demandado y requerirles para que en el plazo de 10 días desalojaren el inmueble, pagaren al actor, o en caso de pretender la enervación, pagasen la totalidad de lo que debiera o pusiera a disposición de aquél, en el tribunal o notarialmente, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda, y el de las que adeuden en el momento del pago enervador del desahucio, o en otro caso, comparezcan ante el tribunal, y aleguen sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no deben en todo o en parte la cantidad reclamada, o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación, y se señaló fecha para la vista.

El día 24 de febrero de 2026, presentó escrito de oposición alegando que había realizado la cesión del contrato de arrendamiento, lo que había sido autorizado por el propietario.

TERCERO._ A continuación, quedaron las actuaciones en la mesa de su SSª para resolver.

CUARTO.- En la sustanciación de los presentes autos se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El objeto del proceso viene constituido por el ejercicio de una acción de desahucio y reclamación de cantidad.

Es competente este Juzgado para conocer de la acción entablada, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 52.1.7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debiéndose sustanciar el procedimiento, por las normas del juicio verbal, regulado en los artículos 437 y siguientes de la misma ley procesal citada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 250.1.1º de la LEC, siendo la acción de desahucio por falta de pago de la renta, y la de reclamación de rentas acumulables en virtud del artículo 438 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.



Código Seguro de verificación ES731J00004489-YQY1MFPA42719C9C3CQ73RCJX33CQ73RCJX3B19C. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES731J00004489-YQY1MFPA42719C9C3CQ73RCJX33CQ73RCJX3B19C Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
FIRMADO POR	[REDACTED]	FECHA HORA	14/07/2026 08:38:53
ID.FIRMA	idFirma	ES731J00004489-YQY1MFPA42719C9C3CQ73RCJX33CQ73RCJX3B19C	PÁGINA 2/5

SEGUNDO.-El artº 27.2 a) de la L.AU. 29/ 1994 establece como causa de resolución del contrato, la falta de pago de la renta y de cualquiera de las cantidades que haya asumido o correspondan al arrendatario, en relación con el artº 35 de la Ley al tratarse de arrendamiento distinto al de vivienda, y el artº 1555 del C.civil, que: “El arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos”.

TERCERO. Es aplicable el artículo 440.3 de la LEC en cuanto al previo requerimiento de pago, y 440.4, en cuanto a citación y notificaciones, y 444.1 que dispone: “Cuando en el juicio verbal se pretenda la recuperación de la finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta, o cantidad asimilada, sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago, o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación”.

1 bis. Tratándose de un caso de recuperación de la posesión de una vivienda a que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, si el demandado o demandados no contestaran a la demanda en el plazo legalmente previsto, se procederá de inmediato a dictar sentencia. La oposición del demandado podrá fundarse exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor. La sentencia estimatoria de la pretensión permitirá su ejecución, previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurra el plazo de veinte días previsto en el artículo 548.

CUARTO. Centrado el objeto de la controversia, es procedente entrar en la valoración de la prueba practicada, teniendo en cuenta que el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, relativo a la carga de la prueba dispone, en su apartado segundo, que *corresponde al actor y al demandado reconviniendo, la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconvención*, y en su apartado tercero, que *incumbe al demandado y al actor reconvenido, la carga de probar los hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior*.

En primer lugar, la parte actora aportó como documento n.º 4 el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

Como doc. 2 y 2 bis aporta justificante de la reclamación de la deuda y del justificante de entrega del mismo.

Por su parte, el demandado aportó el contrato junto con sus anexos, donde se le autorizaba expresamente a la cesión del contrato de arrendamiento en fecha 7 de abril de 2017 doc. 2; así como el contrato de cesión de arrendamiento como doc. 3 firmado el 6 de octubre de 2018.

Código Seguro de verificación ES731J00004489-YQY1MFPA42719C9C3CQ73RCJX33CQ73RCJX3B19C.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES731J00004489-YQY1MFPA42719C9C3CQ73RCJX33CQ73RCJX3B19C>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR				FECHA HORA	14/07/2026 08:38:53
ID.FIRMA	idFirma	ES731J00004489-YQY1MFPA42719C9C3CQ73RCJX33CQ73RCJX3B19C			PÁGINA 3/5



Después se aporta como doc. 3 la constatación en el procedimiento de ejecución hipotecaria la existencia del cesionario del contrato de arrendamiento.

También se pone de manifiesto mediante mensajes de whatsapp que se le facilita una cuenta de la propiedad para realizar los ingresos del alquiler.

De todo lo aportado y la prueba practicada, se pone de manifiesto que, existía una cesión del contrato de arrendamiento desde 2018, siendo las cantidades adeudadas de febrero de 2021, por lo que, necesariamente deben ser reclamadas al cesionario y no al demandado.

Como consecuencia de ello, se desestima la demanda.

QUINTO- El artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: *1º 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. Para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso, se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares. 2º Si fuere parcial la estimación o desestimación de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, a no ser que hubiere méritos para imponerlas a una de ellas por haber litigado con temeridad.*

Debido a que se ha producido una desestimación de la demanda, procede la condena en costas a la parte actora.

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

FALLO

SE DESESTIMA la demanda interpuesta por SAREB, representado por el/-a Procurador/-a de los Tribunales, [REDACTED] contra [REDACTED]

Se condena en costas a la parte actora.

Notifíquese la presente a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme, al ser susceptible de ser recurrida en apelación.

Así por esta mi sentencia, Juzgando en primera instancia, que pronuncio, mando y firmo.

FIRMADO POR	[REDACTED]	FECHA HORA	14/07/2026 08:38:53
ID.FIRMA	idFirma	ES731J00004489- YQY1MFPA42719C9C3CQ73RCJX33CQ73RCJX3B19C	PÁGINA 4/5



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada, fuera de los casos previstos en una Ley, solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera 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, y en los documentos adjuntos a la misma, no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines distintos a los previstos en las leyes.

Código Seguro de verificación ES731J00004489-YQY1MFPA42719C9C3CQ73RCJX33CQ73RCJX3B19C.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES731J00004489-YQY1MFPA42719C9C3CQ73RCJX33CQ73RCJX3B19C>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR				FECHA HORA	14/07/2026 08:38:53
ID.FIRMA	idFirma	ES731J00004489- YQY1MFPA42719C9C3CQ73RCJX33CQ73RCJX3B19C			PÁGINA 5/5

