



Roj: **STIC 864/2026 - ECLI:ES:TIC:2026:864**

Id Cendoj: **50297420112026100006**

Órgano: **Tribunal de Instancia. Sección Civil**

Sede: **Zaragoza**

Sección: **11**

Fecha: **12/07/2026**

Nº de Recurso: **291/2025**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Juicio verbal (Art. 250.2 LEC)**

Ponente: **MARIA OLGA GONZALEZ VIEJO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**En** Zaragoza, a 12 de Julio de 2026

**VISTOS** por mí, Dña. MARIA OLGA GONZALEZ VIEJO, Magistrada- Juez, de la Plaza nº 11 del Tribunal de Instancia, Sección Civil de Zaragoza, los presentes Autos de a Juicio Verbal, nº 291/2025, seguidos entre :

**DEMANDANTE:** Dn. Lucio y Dña. Celsa , representados por la Procuradora de los Tribunales, Sra. Peiré Blasco y con la defensa por el Letrado Sr. Ramos Alonso.

**DEMANDADA:** Dn. Cipriano .

**MATERIA:** RECLAMACION DE CANTIDAD DERIVADA DE ACCION DE REPONSABILIDAD POR CULPA EXTRACONTRACTUAL.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO:** En fecha 19 de Febrero de 2025, se turnó a este Juzgado, demanda de Juicio Verbal, sobre reclamación de cantidad, derivada de dos conceptos, primera, el impago de rentas por parte del demandado y, en segundo lugar, por los daños que se manifiestan fueron causados por culpa o negligencia por el demandado , reclamando el importe de 1. 521, 66 euros, por el concepto de rentas debidas, y 995, 76 euros, por daños en al vivienda, s según informe pericial, resultando una cantidad final de 2.517, 42 euros, que deberá ser reducida en el importe de la fianza, por cuantía de 550 euros, lo que supone la cifra final de 1.967, 42 euros, como reclamada.

**SEGUNDO:** En fecha 26 de Febrero de 2025, se dictó Decreto de admisión a trámite de la demanda y se acordó emplazar a la parte demandada para que en el plazo de diez días contestara a la demanda.

**TERCERO:** En fecha 4 de Junio de 2025, se declaró en rebeldía a la parte demandada y se interesó de la actora se pronuncie respecto a la celebración de vista.

Habiendo interesado la parte actora celebración de vista, por Diligencia de Ordenación de fecha 10 de Junio de 2025, se señaló vista para el día 9 de Julio de 2026.

**CUARTO.** -Llegada la fecha se celebró el correspondiente juicio compareciendo la parte actora, y no así el demandado.

La parte actora se ratificó en su demanda, propuso prueba que fue declarada pertinente, conforme constan en la grabación realizada a tal fin, practicándose la misma, con el resultado que obra en dicha grabación y acordándose quedasen los autos vistos para dictar Sentencia.

**QUINTO:** En las presentes actuaciones se han observado las prescripciones legales.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** -Que, tal y como vienen determinada la acción promovida, y vista la postura rebelde de la parte demandada, deberemos partir del hecho cierto que en la presente relación jurídico procesal, por la parte actora

se ejercita contra el demandado acción en reclamación de cantidad, con causa en el contrato de alquiler que suscribieron, y, fundándose en desperfectos 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.

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 1552 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

**SEGUNDO.**-Que, sentado cuanto antecede, existe prueba acreditativa que demuestra que a fecha de entrega de las llaves por el demandado, la vivienda entregada presentaba los daños que se reflejan en el informe pericial aportado por la parte actora, no contradicho por ninguna otra prueba.

Asimismo, se acredita la realidad de las cantidades pendientes de percibir por los actores de los demandados, referidas a cantidad pendiente de renta

Todo lo anterior conllevará la necesaria estimación de la demanda, pero será una estimación parcial por cuanto no acreditada la reparación a que se refiere el importe de valoración de daños del informe pericial, debe ser descontado el importe del IVA.

Por ello y s.e.u.o., la cantidad final sería sumando el importe de los daños según informe pericial, cantidad a la que de manera correcta no se incluye el IVA, a dicha cantidad procede añadir el importe de las rentas debidas, lo que supone una cantidad final total de s.e.u.o, descontando el importe de la fianza de 1.967, 42 euros.

**TERCERO.**-Que, la demora en el pago constituye al deudor en la obligación de abonar el interés legal de la cantidad adeudada, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 y siguientes del Código Civil, que se aplicarán desde la fecha de la interposición judicial de demanda.

**CUARTO.**-Que, en materia de costas, y al ser estimada la demanda, en aplicación a lo establecido en el artículo 394 de la L.E.C., procede condenar a la parte demandada al pago de las mismas.

**VISTOS** los artículos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

#### **FALLO.-**

Que, estimando la demanda promovida en JUICIO VERBAL Nº 291/2025, instado por la Procuradora Sra. Peiré Blasco, en nombre y representación de Dn. Lucio y Dña. Celsa , contra Dn. Cipriano , en situación procesal de rebeldía, DEBO CONDENAR Y CONDENO a dicho demandado a que pague a los actores 1.967, 42 euros,



en concepto de principal, más el interés legal de dicha suma, desde la fecha de la interposición judicial de la demanda, condenando a la parte demandada al pago de las costas procesales.

Así, por esta mi sentencia, de la que se unirá testimonio a los autos de su origen, lo pronuncio, mando y firmo en lugar y fecha "ut supra".

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma **NO CABE**interponer recurso de apelación.

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 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDO