



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 4 DE TORREJÓN DE ARDOZ

Avda. de las Fronteras, s/n , Planta 3 - 28850

Tfno: 916774514

Fax: 916758310

42020310

NIG: 28.148.00.2-2018/0000389

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 51/2018

Materia: Otros asuntos de parte general

NL

Demandante: D./Dña. .

PROCURADOR D./Dña. EMMA BELEN ROMANILLOS ALONSO

Demandado: D./Dña. .

PROCURADOR D./Dña. MARIA LUISA GARCIA MANZANO

SENTENCIA Nº 198/2019

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. MARIA LUZ LOSADA VIME

Lugar: Torrejón de Ardoz

Fecha: veintiuno de junio de dos mil diecinueve

Vistos por mí, Doña MARIA LUZ LOSADA VIME, Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Torrejón de Ardoz y su partido, los presente autos de juicio ordinario, tramitados en este juzgado bajo el número 51 del 2018 seguidos entre las siguientes partes: de un lado como demandante D. .

, representado por la procuradora Doña Emma Romanillos Alonso y asistido por el letrado D. Guillermo Peláez y de otro, como demandada DOÑA .

representada por la procuradora Doña María Luisa García Manzano y asistida por la letrada Doña María del Carmen Frutos Martín, sobre reclamación de la cantidad por importe de 42.366 €, más los intereses y las costas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por la procuradora Sra. Romanillos Alonso, en nombre y representación de D. . se presentó demanda de juicio ordinario contra Doña , que por turno de reparto correspondió a este juzgado. La demanda se basaba en síntesis en los siguientes hechos: el demandante era titular de un contrato de arrendamiento de local de negocio en la de





Rivas Vaciamadrid. La demandada, que era su nueva, le manifestó su deseo de abrir una peluquería, motivo por el cual el demandante solicitó un préstamo hipotecario por importe de 45.000 € que prestó a la demandada para que montara el negocio. En enero del 2010 suscribieron un contrato de reconocimiento de deuda, comprometiéndose la demandada a abonar 450 € mensuales y a pagar las cuotas mensuales del arrendamiento. El demandante abonó la remodelación del local. La demandada estuvo abonando 450 € desde enero a mayo del 2010 y luego unilateralmente lo rebajó a 250 € mensuales que abonó de junio del 2010 a febrero del 2013, lo que supone 9.000 €. Al romperse la relación con el hijo del demandante, la demandada deja de abonar cantidades y deja de abonar el alquiler del local. La demandada adeuda 36.000 € de la cantidad prestada y 1.315,431 y 4.620 € de alquileres impagados, lo que supone 42.366 € que se reclaman.

A continuación, tras alegar los fundamentos jurídicos que estimó oportunos concluyó suplicando, que en su día, previos los trámites legales, se dictara sentencia estimando su pretensión y condenando a la demandada a que pague al actor la mencionada cantidad, más los intereses y con condena en costas.

SEGUNDO: Por decreto de 27 de febrero del 2018 se admitió a trámite la demanda y se emplazó a la demandada por veinte días para contestar a la misma, advirtiéndole que si no lo hacía sería declarada en rebeldía.

Dentro de ese plazo, por la procuradora Sra. García Manzano, en nombre y representación de Doña . . . se contestó a la demanda alegando que el documento de reconocimiento de deuda se encuentra manipulado y nunca fue firmado por la demandada. El préstamo hipotecario solicitado por el demandante no fue por 45.000 € sino por 250.000 € sin que conste entrega alguna de dinero a la demandada. La demandada llegó a un acuerdo verbal con el demandante por el que le pagaría el alquiler de la peluquería. Se acordó que el mobiliario de la peluquería lo pagara la demandada, así como los gastos de licencia de obras y apertura de establecimiento, lo que supone los 9.000 € abonados. Los problemas surgen cuando la pareja se rompe. El demandante comienza a presionar a la demandada para que firme un documento de reconocimiento de deuda. El reconocimiento de deuda aportado por el actor no pudo nunca ser firmado en enero del 2010 puesto que el borrador fue remitido a una letrada por la demandada en febrero del 2013. Posteriormente, y al negarse a firmarlo el demandante tramita el 1 de abril del 2013 solicitud de baja de licencia de establecimiento. Esto hace que la demandada se alquile otro local y abandone el del demandante. A finales de mayo del





2013 se remite a la demandada un nuevo borrador de reconocimiento de deuda con cantidades distintas. El 30 de mayo del 2013, el demandante presenta denuncia ante la Guardia civil en la que indica que tiene un contrato verbal con la demandada y que le ha prestado 40.000 €, comprando el mobiliario y pagando las reformas, e indicando que el 26 de mayo ha podido comprobar que había abandonado el local y se había trasladado a un local cercano. Reconoce que la demandada le ha abonado unos 7.500 €.Igualmente manifiesta que está en trámites de establecer un acuerdo por escrito en el que reconoce la deuda existente, pero que dicho acuerdo no se ha llegado a firmar. Se niega por la demandada que el actor haya abonado el acondicionamiento del local. La demandada ha abonado las cantidades correspondientes al mobiliario, licencia de apertura. En cuanto a los recibos de alquiler impagados, se refiere a periodos en los que la demandada ya no estaba en el local. Por todo ello procede la desestimación de la demanda.

Por diligencia de ordenación de 10 de mayo del 2018 se convocó a las partes a la celebración de la audiencia previa.

En el día y hora señalada comparecieron las partes debidamente representadas y asistidas por sus respectivos procuradores y letrados. Concedida la palabra a la parte actora se ratificó en su escrito de demanda, y solicitó el recibimiento del pleito a prueba. Concedida la palabra a la parte codemandada personada se ratificó en su escrito de contestación a la demanda. Recibido el pleito a prueba por la actora se propuso la documental por reproducida y testifical. Por la parte demandada se propuso la documental por reproducida, el interrogatorio del demandante, más documental y testifical los demandantes. Toda la prueba propuesta fue declarada pertinente.

En el día y hora señalada para la celebración del juicio comparecieron las partes. Practicada la prueba con el resultado que consta en autos, las partes formularon oralmente sus conclusiones. A continuación quedaron los autos vistos para sentencia.

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

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO: En el presente caso la parte actora ejercita una acción personal de reclamación de cantidad por importe de 42.366 €. El demandante sostiene que era titular de un contrato de arrendamiento de local de negocio en la de



Administración
de Justicia

Rivas Vaciamadrid. La demandada, que era su nueva, le manifestó su deseo de abrir una peluquería, motivo por el cual el demandante solicitó un préstamo hipotecario por importe de 45.000 € que prestó a la demandada para que montara el negocio. En enero del 2010 suscribieron un contrato de reconocimiento de deuda, comprometiéndose la demandada a abonar 450 € mensuales y a pagar las cuotas mensuales del arrendamiento. El demandante abonó la remodelación del local. La demandada estuvo abonando 450 € desde enero a mayo del 2010 y luego unilateralmente lo rebajó a 250 € mensuales que abonó de junio del 2010 a febrero del 2013, lo que supone 9.000 €. Al romperse la relación con el hijo del demandante, la demandada deja de abonar cantidades y deja de abonar el alquiler del local. La demandada adeuda 36.000 € de la cantidad prestada y 1.315,431 y 4.620 € de alquileres impagados, lo que supone 42.366 € que se reclaman.

Frente a ello la demandada se opone alegando que el documento de reconocimiento de deuda se encuentra manipulado y nunca fue firmado por la demandada. El préstamo hipotecario solicitado por el demandante no fue por 45.000 € sino por 250.000 € sin que conste entrega alguna de dinero a la demandada. La demandada llegó a un acuerdo verbal con el demandante por el que le pagaría el alquiler de la peluquería. Se acordó que el mobiliario de la peluquería lo pagara la demandada, así como los gastos de licencia de obras y apertura de establecimiento, lo que supone los 9.000 € abonados. Los problemas surgen cuando la pareja se rompe. El demandante comienza a presionar a la demandada para que firme un documento de reconocimiento de deuda. El reconocimiento de deuda aportado por el actor no pudo nunca ser firmado en enero del 2010 puesto que el borrador fue remitido a una letrada por la demandada en febrero del 2013. Posteriormente, y al negarse a firmarlo el demandante tramita el 1 de abril del 2013 solicitud de baja de licencia de establecimiento. Esto hace que la demandada se alquile otro local y abandone el del demandante. A finales de mayo del 2013 se remite a la demandada un nuevo borrador de reconocimiento de deuda con cantidades distintas. El 30 de mayo del 2013, el demandante presenta denuncia ante la Guardia civil en la que indica que tiene un contrato verbal con la demandada y que le ha prestado 40.000 €, comprando el mobiliario y pagando las reformas, e indicando que el 26 de mayo ha podido comprobar que había abandonado el local y se había trasladado a un local cercano. Reconoce que la demandada le ha abonado unos 7.500 €. Igualmente manifiesta que está en trámites de establecer un acuerdo por escrito en el que reconoce la deuda existente, pero que dicho acuerdo no se ha llegado a firmar. Se niega por la demandada que el actor haya abonado el acondicionamiento del local. La demandada ha



Madrid

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 1257927787704032568630



abonado las cantidades correspondientes al mobiliario, licencia de apertura. En cuanto a los recibos de alquiler impagados, se refiere a periodos en los que la demandada ya no estaba en el local.

SEGUNDO: Pues bien, sin duda en este caso el documento fundamental es el documento de reconocimiento de deuda aportado como documento nº 5 de la demanda y que la parte demandada ha impugnado, aunque no en cuanto a su autenticidad.

El demandante sostiene que prestó a la que era su nuera por entonces, concretamente a finales del 2009, primeros del 2010 45.000 € a fin de que iniciara el negocio de peluquería en un local que tenía arrendado en la localidad de Rivas Vaciamadrid. Efectivamente se aporta el contrato de 18 de septiembre del 2009 por el que se cede en arrendamiento el citado local al demandante. Queda acreditado que el demandante cedió ese local a la demandada, tal y como resulta del oficio remitido a la arrendadora, Cooperativa Covivar, donde en fecha 13 de enero del 2010 se autoriza a la demandada a ejercer en el local la actividad de peluquería, habiendo solicitado el demandante el cambio de titularidad a favor de la demandada el 18 de septiembre del 2009.

Ha quedado igualmente acreditado que el demandante se encargó de la ejecución de las obras de acondicionamiento del local, dado que los presupuestos aportados como documentos 6, 7 y 8 de la demanda, pese a ser presupuestos, han sido debidamente ratificados por el representante legal de la empresa, que ha manifestado que todo lo presupuestado fue ejecutado y abonado por el actor. Igualmente, y según se aporta con la denuncia de mayo del 2013, el demandante se encargó de adquirir el mobiliario para la peluquería, puesto que en otro caso no tendría la factura en su poder.

Queda claro que el demandante asumió toda una serie de gastos relacionados directamente con acondicionar el local para que en el mismo la demandada pudiera desarrollar la actividad de peluquería.

El demandante sostiene que estas cantidades eran a cuenta del préstamo de 45.000 € que le realizó a la demandada. La demandada sostiene que sólo acordaron que el actor realizara las obras de acondicionamiento del local y que ella pagaría tales obras y las licencias de apertura, así como los recibos de alquiler.

Lo que es cierto, es que existe un documento sin fechar en el que la demandada reconoce adeudar al actor la cantidad de 45.000 € que abonará mediante cuotas de 450 € mensuales, y consta igualmente que la demandada fue abonando en concepto de





“préstamo” cuotas inicialmente de 450 € y después de 250 € hasta febrero del 2013, coincidiendo con la ruptura de la demandada con el hijo del actor.

El demandante sostiene que solicitó una hipoteca a fin de prestar el dinero a la demandada. Pues bien, lo cierto es que la hipoteca se constituye en septiembre del 2009, coincidiendo con las gestiones para el cambio de titularidad del contrato de arrendamiento a favor de la demandada, pero no por importe de 45.000 € sino de 250.000 €. El demandante en este punto, en su interrogatorio, ha sido totalmente confuso y contradictorio, puesto que ha manifestado que rehipotecó su casa para pagar los 45.000 € a su nuera, que el préstamo vencía en el 2017 y que hizo una ampliación por esos 45.000 €. De la escritura no resulta ni refinanciación alguna ni novación de una hipoteca anterior, sino hipoteca sobre una vivienda libre de cargas y por un importe notablemente superior al supuestamente prestado. Lo cierto es que de esta escritura de constitución de hipoteca no se puede deducir, como pretende el demandante, que prestara 45.000 € a la demandada, tanto más cuando no consta transferencia bancaria alguna a su favor por el citado importe ni ningún otro tipo de justificación documental.

Es cierto por lo tanto, que no consta documentalmente la entrega de la citada cantidad, pero debemos volver al documento nº 5 de la demandada. Estamos ante una fotocopia, pero eso no le resta validez jurídica y no debemos olvidar que la demandada no niega su autenticidad. La demandada no niega que la firma que aparece rubricada en el citado documento sea su firma, sino simplemente afirma que dicho documento ha sido manipulado, aunque no concreta tal manipulación.

La primera cuestión controvertida es la relativa a la fecha en que se firmó tal documento. El demandante sostiene en su demanda que fue firmado en enero del 2010, si bien en el interrogatorio manifiesta que no recuerda la fecha en que fue firmado. De los documentos aportados con el escrito de demanda, se deduce claramente que el documento no pudo ser firmado en enero del 2010. Efectivamente la demandada aporta como documento nº 2 un original de un borrador de reconocimiento de deuda muy similar al documento nº 5, si bien en el mismo no consta la cantidad prestada, aunque se establece un pago de 450 € hasta octubre del 2021, con lo que la cantidad prestada podría ser incluso superior a los 45.000 €. Este documento es remitido por la demandada a la letrada Sra. Miriam Pascual el 14 de febrero del 2013. Como muy bien indica la demandada, si en enero del 2010 el documento de reconocimiento de deuda ya estuviera firmado no tiene sentido que le envíe un documento muy similar a la letrada en febrero del 2013.





La demandada también aporta otro borrador de documento de reconocimiento de deuda de mayo del 2013, en el que consta una deuda de 29.469 €, que no tendría por qué existir si el documento nº 5 hubiera sido efectivamente firmado en enero del 2010, resultando además que las cantidades abonadas por la demandada y que constan acreditadas, ascendiendo a 9.000 €, tampoco permiten deducir que la cantidad prestada ascendiera a 45.000 €, puesto que en tal caso la deuda pendiente sería de 36.000 € en mayo del 2013.

Por último resulta significativa la denuncia formulada por el demandante el 30 de mayo del 2013, documento nº 11 de la contestación a la demanda, en la que el demandante reconoce tener un contrato “verbal” con la demandada por el que le ha prestado unos 40.000 €, en lugar de los 45.000 € que se nos indican ahora, y donde reconoce que se ha intentado firmar el día 27 de mayo un documento de reconocimiento de deuda pero que no se ha firmado finalmente.

El demandante, en el interrogatorio, preguntado por tales hechos, se ha limitado a negarlos.

Es evidente que estamos ante una denuncia en la que no hay duda de que el demandante afirmó ante los Agentes de la Guardia Civil lo que consta en la misma, y donde se deduce que a fecha 30 de mayo del 2013 no se había firmado documentación alguna al respecto, ni el borrador remitido a la letrada el 13 de febrero del 2013, ni el documento nº 6 de los aportados con el escrito de contestación a la demanda. Es evidente que también existen contradicciones entre la cantidad prestada y la ahora reclamada y entre lo abonado por la demandada y lo que ahora se reconoce abonado en la demanda.

La abogada Sra. ha manifestado por su parte que la demandada le pidió asesoramiento, dado que el demandante quería que firmara un reconocimiento de deuda. Señala que nunca vio ningún tipo de documento de reconocimiento de deuda y no recuerda si elaboró el documento nº 6 de la contestación a la demanda. Señala que la demandada reconocía haber tenido una deuda con el actor, pero que ya la había abonado y que le aconsejó no firmar nada puesto que consideraba que la deuda no resultaba acreditada.

Es evidente que entre las partes existió un contrato verbal de préstamo. La demandada reconoce el mismo, limitado a la obras de reforma y licencia de apertura del local, y la existencia del mismo resulta igualmente del pago de cantidades por la demandada en la cuenta del actor bajo el concepto de préstamo. Es evidente que ese





contrato verbal de préstamo tuvo lugar entre septiembre del 2009 y enero del 2010 que es cuando se produce el primer pago por la demandada, realizándose las obras con anterioridad. La controversia está en determinar la cantidad prestada y si ésta ha sido abonada en su totalidad por la demandada.

Y en este sentido, como ya hemos indicado anteriormente, es fundamental el documento nº 5 de la demanda, firmado por la demandada y en el que la misma reconoce adeudar la cantidad de 45.000 € que abonará mediante pagos de 450 € mensuales, como hace inicialmente durante 5 meses.

La demandada manifiesta que este documento ha sido manipulada. Es cierto que no se puede considerar acreditado que fuera firmado en enero del 2010, como sostiene el demandante, y que al menos hasta junio del 2013 no fue firmado, pero lo cierto es que el documento existe y fue firmado por la demandada, sin que se haya negado su autenticidad, ni se haya acreditado en qué consiste la manipulación que sostiene la parte demandada. No se concreta en qué consiste esa manipulación y no se aporta prueba alguna de la misma, más allá de la discusión sobre la fecha de la firma de tal documento y la existencia de varios borradores.

Lo único documentado sobre la cuantía del préstamo es el citado documento y al mismo debemos estar, con lo cual se considera acreditado que el demandante prestó sin interés alguno a la demandada la cantidad de 45.000 €, de los que la demandada ha abonado 9.000 €, con lo que le resta una deuda pendiente de 36.000 €-

TERCERO: El demandante también reclama por rentas correspondientes al local y que han resultado impagadas. Se trata de las rentas de abril, mayo, junio del 2014 por importe de 1.315 €. Otro recibo por importe de 421,90 € que le es reclamado en octubre del 2014 y que no consta a qué mes se refiere y un recibo de 17 de julio del 2013 por importe de 4.620,15 € abonado el 17 de julio del 2013 en concepto de pago liquidación deuda local.

En primer lugar, debemos tener en cuenta, tal y como resulta del oficio remitido a la cooperativa Covivar, que en julio del 2013 se autorizó al demandante al cambio de actividad a desarrollar en el local, entendiéndose que al menos desde ese momento el demandante asumía la titularidad del contrato y asumía por ende las rentas. Por lo tanto las rentas de abril, mayo y junio del 2014 no le son imputables en ningún caso a la demandada. Lo mismo se puede decir del recibo reclamado en octubre del 2014 por importe de 421,90 €, puesto que es reclamado más de un año después de que se cambie



Administración
de Justicia

la titularidad del contrato y no se acredita que responda a rentas del periodo de vigencia del acuerdo verbal entre demandante y demandada.

En cuanto al pago de 17 de julio del 2013, parece referirse a rentas correspondientes al periodo en que la demandada ocupaba el local. No obstante, y dado que la misma había abandonado el local en mayo del 2013, siendo conocedor de tales hechos el actor, tal y como reconoce en la denuncia ante la Guardia Civil, anteriormente indicada y teniendo en cuenta además que con fecha 1 de abril del 2013 solicitó la baja de la licencia de actividad de la demandada, no constando las rentas que se corresponden con la cantidad reclamada, no cabe imputarlas de manera general a la demandada, con lo cual no procede la estimación en este punto de la demanda.

En definitiva, procede estimar parcialmente la demanda, condenando a la demandada a abonar al actor la cantidad pendiente del préstamo verbal celebrado entre las partes y que asciende a 36.000 €.

CUARTO: En cuanto a los intereses, el artículo el artículo 1.100 del Código Civil señala que incurren en mora los obligados a hacer o entregar alguna cosa desde que el acreedor les reclame judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación. Por su parte el artículo 1.108 del mismo texto legal señala que cuando se trate de obligaciones dinerarias y el deudor incurriera en mora la indemnización de daños y perjuicios consistirá en el interés legal del dinero, salvo que se hubiera estipulado otra cosa. En nuestro caso, las cantidades a cuyo pago ha sido condenada la demandada devengarán el interés legal desde la fecha de interposición de la demanda.

QUINTO: En cuanto a las costas, dado que se ha estimado parcialmente la demanda, no procede la condena en costas, de conformidad con lo establecido en el artículo 394 de la LEC.

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

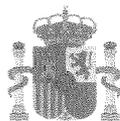
FALLO

QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO PARCIALMENTE LA DEMANDA
interpuesta por la procuradora Sra. Romanillos Alonso, en nombre y representación de
D. contra DOÑA



Madrid



Administración
de Justicia

CONDENANDO A LA DEMANDADA A ABONAR AL ACTOR LA CANTIDAD DE TREINTA Y SEIS MIL EUROS (36.000 €) más los intereses legales desde la interposición de la demanda, y sin condena en costas.

Notifíquese la presente resolución a las partes.

Esta sentencia no es firme y contra la misma cabe interponer recurso de apelación en este Juzgado, dentro de los veinte días siguientes a su notificación para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 455 y 458 y siguientes de la LEC.

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

PUBLICACIÓN: La presente sentencia ha sido dada, leída y publicada por la Ilma. Sra. Magistrada Jueza que la ha dictado, estando celebrando en audiencia pública en mi presencia, la Letrada de la Administración de Justicia de este Juzgado, doy fe.

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.



Madrid

