



Roj: **SAP C 5/2026 - ECLI:ES:APC:2026:5**

Id Cendoj: **15030370032026100004**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Coruña (A)**

Sección: **3**

Fecha: **14/01/2026**

Nº de Recurso: **709/2025**

Nº de Resolución: **6/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **RAFAEL JESUS FERNANDEZ-PORTO GARCIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3

A CORUÑA

SENTENCIA: 00006/2026

Modelo: N30090 SENTENCIA JUICIO VERBAL UN SOLO MAGISTRADO

C/ DE LAS CIGARRERAS, 1 (REAL FABRICA DE TABACOS-PLAZA DE LA PALLOZA) A CORUÑA

Teléfono: 981 182082/ 182083 Fax: 981 182081

Correo electrónico: seccion3.ap.coruna@xustiza.gal

N.I.G. 15030 42 1 2024 0019140

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000709 /2025

Juzgado de procedencia: PLAZA Nº 16 DE LA SECCION CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de A CORUÑA

Procedimiento de origen: JVB JUICIO VERBAL 0001108 /2024

Recurrentes: Marcelino y Adela

Procuradora: MARIA MONTSERRAT LOPEZ RODRIGUEZ

Abogado: MARIO LUIS POZZO-CITRO

Recurrida: Francisca

Procurador: JOSE LUIS CASTILLO VILLACAMPA

Abogado: DAVID NUÑEZ BONOME

SENTENCIA

En A Coruña, a 14 de enero de 2026.

Ante esta Sección Tercera de la Ilma. Audiencia Provincial de A Coruña, constituida por el Ilmo. Sr. magistrado don Rafael-Jesús Fernández-Porto García, como Tribunal Unipersonal, con el **número 709-2025** se tramita el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada el 15 de mayo de 2025, por el Ilmo. Sr. magistrado del Juzgado de Primera Instancia número 16 de A Coruña, en el procedimiento verbal registrado bajo el número 1108-2024, en el que son parte:

Como apelantes, los demandados **don Marcelino y doña Adela**, mayores de edad, vecinos de Culleredo (A Coruña), con domicilio en DIRECCION000, provisto del documento nacional de identidad número NUM000 el primero, y del número de identidad de extranjero NUM001 la segunda, representados por la procuradora de los tribunales doña María-Montserrat López Rodríguez, y dirigidos por el abogado don Mario-Luis Pozo-Citro.

Como apelada, la demandante **doña Francisca**, mayor de edad, vecina de Oleiros (A Coruña), con domicilio en DIRECCION001, provista del documento nacional de identidad número NUM002, representada por el

procurador de los tribunales don José-Luis Castillo Villacampa, y dirigida por el abogado don David Núñez Bonome.

Versa la apelación sobre reclamación de cantidad por adeudar rentas, gastos y reparación de daños tras la resolución de contrato de arrendamiento de vivienda; ascendiendo la cuantía del recurso a 6.216,14 euros.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Sentencia de primera instancia.- Aceptando los de la sentencia de 15 de mayo de 2025, dictada por el Ilmo. Sr. magistrado del Juzgado de Primera Instancia número 16 de A Coruña, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

FALLO:

Que estimando sustancialmente la demanda interpuesta por D^a Francisca contra D. Marcelino y D^a Adela , condeno a éstos a abonar a la actora la cantidad de 6.216,14 euros-salvo error aritmético-.

En cuanto a intereses y costas, se está a lo dispuesto en el último fundamento de derecho.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de A Coruña en el plazo de 20 días.

Así lo acuerdo, mando y firmo.

SEGUNDO.- Recurso de apelación.- Notificada la precedente resolución, la procuradora de los tribunales doña María-Montserrat López Rodríguez, actuando en nombre y representación de don Marcelino y doña Adela , se personó ante esta Audiencia Provincial presentando escrito interponiendo recurso de apelación, que fue turnado a esta Sección, donde se registró bajo el número 709-2025. Por el letrado de la Administración se dictó diligencia de ordenación teniendo por personados a don Marcelino y doña Adela en concepto de apelantes, por recibido el recurso, participando al Juzgado de Primera Instancia número 16 de A Coruña la interposición, y requiriendo la elevación de las actuaciones con emplazamiento de las partes no recurrentes.

No se constituyó por la parte apelante el depósito de 50 euros previsto en la disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, al estar don Marcelino y doña Adela exentos de constituirlo, al habérseles reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita por la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita en sesión celebrada el 6 de febrero de 2025.

Se remitieron las actuaciones a esta Audiencia Provincial previo emplazamiento de las partes para que se personasen ante este tribunal.

TERCERO.- Personamiento de las partes no recurrentes.- Dentro del término del emplazamiento se personó ante esta Audiencia Provincial el procurador de los tribunales don José-Luis Castillo Villacampa en nombre y representación de doña Francisca , en calidad de apelada.

CUARTO.- Admisión y traslado del recurso.- Recibidas las actuaciones, el letrado de la Administración de Justicia dictó diligencia de ordenación participando la composición del tribunal, indicando el turno de ponencia, admitiendo el recurso y dando traslado a las demás partes personadas para que presentasen escrito de oposición al recurso y, en su caso, de impugnación de la resolución apelada, si viere convenirles.

QUINTO.- Oposición al recurso.- Por el procurador de los tribunales don José-Luis Castillo Villacampa se presentó escrito de oposición al recurso de apelación deducido de adverso.

SEXTO.- Señalamiento.- Por providencia se señaló para fallo el día de ayer.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Fundamentación de la sentencia apelada.- Se aceptan los fundamentos de derecho de la sentencia apelada en cuanto no discrepen de los que se exponen a continuación.

SEGUNDO.- Objeto del litigio.- La cuestión litigiosa planteada puede resumirse en los siguientes términos:

1.º) El 3 de mayo de 2021 se concertó un contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la DIRECCION002 del término municipal de Culleredo, entre la arrendadora doña Francisca y los arrendatarios don Marcelino y doña Adela , por el plazo de tres meses, y una renta mensual de 600 euros. En lo que afecta al recurso, en el contrato se establecieron, entre otros, los siguientes "Pactos":

SEPTIMA- SUMINISTROS .- Serán de cuenta del arrendatario el gasto por consumo, contratación o ampliación de suministros de luz, gas, teléfono, basura, alcantarillado, o cualquier otro susceptible de ser individualizado

por medio de contador. A tal efecto, el arrendatario abonará mensualmente los suministros de luz y gas directamente al arrendador según las facturas de las correspondientes empresas suministradoras. En caso de existir recibos compartidos, se prorrateará el total por día.

Serán de cuenta del Arrendador el gasto correspondiente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, (I.B.I.), y los gastos correspondientes a la Comunidad de Propietarios en caso de hallarse la vivienda integrada en una comunidad de propietarios. **El consumo del agua será abonado por la parte arrendadora al estar incluido en los gastos de comunidad de la vivienda.** El arrendatario se obliga a cumplir en todo momento las normas y acuerdos de la comunidad de propietarios, las cuales declara conocer y aceptar

(énfasis añadido)

OCTAVA- FIANZA.- A la firma del presente contrato, el arrendatario hace entrega al arrendador de la cantidad de MIL OCHOCIENTOS Euros, (1.800,00.-€), importe de tres mensualidades de renta, una de ellas en concepto de fianza legal arrendaticia, conforme establece el artículo 36 de la LAU, que el arrendador deberá ingresar en el IGVS, y las otras dos en concepto de aval del alquiler y las obligaciones de este documento.

Resuelto o rescindido el presente contrato, la arrendadora deberá proceder a liquidar la fianza y aval en un período de 30 días desde la finalización.

2.º) En septiembre de 2023 los arrendatarios desalojaron la vivienda a requerimiento de la arrendadora.

3.º) El 20 de septiembre de 2024 doña Francisca formuló demanda en procedimiento verbal por razón de la cuantía contra don Marcelino y doña Adela exponiendo:

(a) Los demandados adeudan las rentas correspondientes a los meses de junio a septiembre de 2023, por un importe total de 2.400 euros.

(b) También dejaron de pagar los recibos del suministro de agua, por un total de 283,14 euros.

(c) La vivienda presenta daños cuya reparación asciende a 3.703 euros.

Alegó fundamentos legales y terminó suplicando se dictase sentencia condenando a los demandados al pago de 6.386,14 euros, intereses del artículo 1108 del Código Civil, y costas.

4.º) Emplazados los demandados, no se personaron, siendo declarados en rebeldía procesal. Señalada fecha para la celebración del juicio, se personaron con abogado y procuradora de los tribunales designados en turno de oficio, alzándose la rebeldía.

5.º) Tras la celebración del juicio se dictó sentencia estimando sustancialmente la demanda, rechazando la partida de 200 euros correspondiente a la limpieza la vivienda, condenando a los demandados al pago de 6.216,14 euros, intereses desde la demanda y costas.

Contra dichos pronunciamientos se interpone por don Marcelino y doña Adela recurso de apelación ante esta Audiencia Provincial.

TERCERO.- El consumo de agua.- El artículo 1091 del Código Civil establece que «Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos». Precepto que plasma en nuestro Derecho positivo el principio *pacta sunt servanda* como expresión de la *lex contractus* [SSTS 17 de diciembre de 2010 (Roj: STS 7689/2010, recurso 765/2007) y 30 de abril de 2010 (Roj: STS 2162/2010, recurso 1120/2006), entre otras muchas].

En el denominado "pacto" séptima se convino que los arrendatarios abonasen los gastos de «luz, gas, teléfono, basura, alcantarillado», pero «El consumo del agua será abonado por la parte arrendadora». Habiéndose acordado que el suministro de agua lo satisfaría doña Francisca, no puede pretender su repercusión en los demandados, ahora apelantes. Procede descontar 283,14 euros de la cantidad reclamada.

CUARTO.- Los daños en la vivienda.- La objeción a la cantidad que reclama por daños en la vivienda se refiere exclusivamente a la ruptura del «nexo causal» entre las fechas de desalojo y la fecha del informe de la arquitecta técnica.

No puede menos que manifestarse la disconformidad con la valoración de los daños, en cuanto se incluyen partidas como un microondas, cuando se reconoce que funciona perfectamente, pero presentaba «olor a quemado». O que se valore siempre el valor de sustitución a nuevo o a reparación completa, sin minorar la depreciación por uso. Se condena a reponer a estado nuevo lo que se entregó usado o ya era usado al devolverlo. No obstante, conforme a lo establecido en el artículo 465.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al no ser objeto de recurso, no puede el tribunal de apelación modificar el pronunciamiento, que es firme y consentido.

Si bien es cierto que la vivienda se desalojó en el mes de septiembre (nunca se fija el día exacto) de 2023 y que la visita de la arquitecta técnica fue el 23 de octubre de 2023, se omite que el 9 de octubre de 2023 se levantó acta por la notaria de Culleredo, protocolizando unas fotografías en las que ya se advierten los daños reclamados.

QUINTO.- *La compensación de la fianza.*- Por último, se alude a que la arrendataria retiene una fianza de 1.800 euros, que debe ser restituida, por lo que procede la compensación parcial con la cantidad reclamada.

El óbice procesal aducido por la apelada, referente a tratarse de una cuestión nueva, debe decaer, por cuanto la compensación puede alegarse en cualquier fase, incluyendo la ejecución de sentencia (artículo 557.2ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

La compensación es una forma de pago abreviado por retorno y reciprocidad para la extinción de las obligaciones. Desde la conocida sentencia del Tribunal Supremo de 328/1983, de 7 de junio (Roj: STS 1357/1983), se vienen distinguiendo tres clases:

(a) La legal, que es la regulada en los artículos 1195 a 1202 del Código Civil. Opera por imposición legal cuando concurren todos y cada uno de los requisitos que se enumeran en los artículos 1195 y 1196 del Código Civil. El efecto propio de la compensación, extinguir ambas deudas en la cantidad concurrente (artículo 1202 del Código Civil), sólo se produce cuando las dos personas sean acreedoras y deudoras recíprocas y por derecho propio; y sus créditos y deudas reúnan los requisitos de ser:

a.1.- Principales, con la excepción prevista para el fiador.

a.2.- Ambas deudas deben consistir en una cantidad de dinero (o siendo de bienes fungibles, que sean de la misma especie y calidad).

a.3.- Ambas deben estar vencidas (ninguna puede estar aún pendiente del cumplimiento de un plazo).

a.4.- Deben ser líquidas.

a.5.- Deben ser exigibles.

a.6.- No debe existir orden retención o contienda.

(b) La judicial, que se produce cuando, faltando alguno de los requisitos de la legal, el demandado plantea la existencia de un crédito a su favor que invoca al serle reclamado el que fundamenta la demanda contra él dirigida. Pero, dependiendo de cuál sea el requisito que falte, podrá aducirse por vía de excepción; aunque lo normal es que se requiera la reconvencción. La compensación judicial no precisa que las deudas compensables sean líquidas y exigibles en el momento de plantearse el litigio, pero sí resulta imprescindible la realidad del crédito del demandado frente al actor. Y el problema habitual es que tenga que ejercitarse la reconvencción precisamente para declarar la existencia de ese crédito contra el demandante. La compensación judicial de las deudas se da como resultado del proceso y la decreta el órgano jurisdiccional en la sentencia.

(c) La contractual, compensación acogida al amparo de la autonomía de la voluntad y de la libertad de contratación del artículo 1255 del Código Civil, sin otros límites que los fijados por dicho precepto.

Clasificación y requisitos que han sido plenamente confirmados jurisprudencialmente [SSTS 570/2022, de 18 de julio (Roj: STS 2913/2022, recurso 6002/2020); 9/2022, de 10 de enero (Roj: STS 19/2022, recurso 678/2019); 78/2015, de 25 de febrero (Roj: STS 1087/2015, recurso 859/2013); 443/2014, de 24 de julio (Roj: STS 3559/2014, recurso 2914/2012); 568/2014, de 8 de octubre (Roj: STS 3856/2014, recurso 289/2013); 119/2012, de 14 de marzo (Roj: STS 1593/2012, recurso 66/2009); 163/2004, de 12 de marzo (Roj: STS 1726/2004, recurso 1220/1998); 552/1998, de 8 de junio (Roj: STS 3717/1998, recurso 843/1994); 1069/1993, de 16 de noviembre (Roj: 7713/1993, recurso 3174/1990); 65/1989, de 2 de febrero (Roj: STS 600/1989); y 610/1985, de 24 de octubre (Roj: 404/1985). La citada 119/2012, de 14 de marzo añade una división más, al distinguir entre compensación legal, convencional, facultativa y judicial; siendo la facultativa la que se produce cuando los obstáculos que impiden la compensación legal son salvados de forma unilateral por aquel a quien favorece. Debe reseñarse que la sentencia 552/1998, de 8 de junio (Roj: STS 3717/1998, recurso 843/1994) se refiere expresamente a la compensación de la fianza arrendaticia con las rentas adeudadas.

La fianza constituida en metálico (artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos) tiene como finalidad garantizar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, debiendo ser devuelta, en su caso, al final del arrendamiento, o, como en este caso, aplicarse a su fin propio. En consecuencia, debe apreciarse la compensación invocada, y por lo tanto detraer los 1.800 euros de fianza de la deuda reclamada.

SEXTO.- Costas de primera instancia.- Al estimarse la demanda solo parcialmente, no se imponen las costas de primera instancia (artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

SÉPTIMO.- Costas de segunda instancia.- Al estimarse parcialmente el recurso no procede hacer expresa imposición de las costas causadas en la segunda instancia (artículos 394 y 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

OCTAVO.- Recursos.- Al ser la presente sentencia dictada por un solo magistrado, en un supuesto contemplado en el artículo 82.2.1º.II de la Ley Orgánica del Poder Judicial, al versar sobre un recurso de apelación interpuesto contra sentencia dictada en juicio verbal por razón de la cuantía, y no por la Audiencia Provincial como órgano colegiado, contra esta resolución no cabe recurso de casación para ante la Excm. Sala Primera del Tribunal Supremo (artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Si se considerase que esta resolución, exclusivamente o junto con otros motivos, infringe normas de Derecho Civil de Galicia, puede interponerse recurso de casación para ante la Excm. Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Galicia [Sentencias de la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 15 de febrero de 2022 (Roj: STSJ GAL 1565/2022), 20 de noviembre de 2020 (Roj: STSJ GAL 6707/2020), 27 de febrero de 2019 (Roj: STSJ GAL 453/2019), 22 de septiembre de 2017 (Roj: STSJ GAL 5808/2017) y 19 de mayo de 2015 (Roj: STSJ GAL 3936/2015) entre otras].

FALLO:

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, el tribunal unipersonal de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de A Coruña ha decidido:

1.º) Estimar en lo que se infiere el recurso de apelación interpuesto en nombre de los demandados don Marcelino y doña Adela , contra la sentencia dictada el 15 de mayo de 2025 por el Ilmo. Sr. magistrado del Juzgado de Primera Instancia número 16 de A Coruña, en los autos del procedimiento verbal seguidos con el número 1108-2024, y en el que es demandante doña Francisca .

2.º) Revocar parcialmente la sentencia apelada y, en su lugar, con estimación parcial de la demanda, se acuerda:

(a) Condenar a don Marcelino y doña Adela a abonar a doña Francisca la cantidad de cuatro mil ciento treinta y tres euros (4.133,00 €).

(b) Condenar a don Marcelino y doña Adela a pagar a doña Francisca el interés legal de la citada cantidad, a contar desde el 20 de septiembre de 2024 hasta el completo pago.

(c) No imponer las costas ocasionadas en la primera instancia

3.º) No imponer las costas devengadas en la segunda instancia.

4.º) Disponer que sea notificada esta resolución a las partes, con indicación de que contra la misma no cabe ulterior recurso para ante la Excm. Sala Primera del Tribunal Supremo.

Si se considerase que esta resolución, exclusivamente o junto con otros motivos, infringe normas de Derecho Civil de Galicia, puede interponerse recurso de casación para ante la Excm. Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Galicia conforme a lo previsto en el artículo 478 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley 5/2005, de 25 de abril, del Parlamento de Galicia. Se presentará ante esta Sección Tercera de la Audiencia Provincial de A Coruña en el plazo de veinte días hábiles, a contar desde el siguiente al que se tenga por hecha la notificación. Es preceptivo que el recurrente comparezca representado por procurador de los tribunales y defendido por abogado en ejercicio.

Con el escrito de interposición deberá acompañarse justificante de haber constituido previamente un depósito por importe de cincuenta euros (50 €) en la "cuenta de depósitos y consignaciones" de esta Sección, en la entidad "Banco Santander, S.A." Don Marcelino y doña Adela están exentos de constituirlo, al habérseles reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita por la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita en sesión celebrada el 6 de febrero de 2025.

Esta instrucción de recursos tiene carácter meramente informativo. La indicación errónea de los recursos procedentes en ningún caso perjudicará a la parte que interponga los mencionados [SSTC 244/2005, de 10 de octubre; 79/2004, de 5 de mayo; 5/2001, de 15 de enero]; ni impide que pueda presentar otros que considere correctos.

5.º) Fírme que sea la presente resolución, líbrese certificación para el Juzgado de Primera Instancia número 16 de A Coruña.

Así se acuerda y firma.-



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 tutelar 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ