



Roj: **STIC 1066/2026 - ECLI:ES:TIC:2026:1066**

Id Cendoj: **01059420032026100004**

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

Sede: **Vitoria-Gasteiz**

Sección: **3**

Fecha: **10/07/2026**

Nº de Recurso: **1509/2025**

Nº de Resolución: **321/2026**

Procedimiento: **Juicio verbal**

Ponente: **CRISTINA RODRIGUEZ RUIZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA N.º 000321/2026

Magistrado QUE LA DICTA:D./D.ª Cristina Rodriguez Ruiz

Lugar:Vitoria-Gasteiz

Fecha:10 de julio del 2026

PARTE DEMANDANTE: Ruth

Abogado/a:D./D.ª PEDRO DARIO BERNATTO RUESCAS

Procurador/a:D./D.ª AZUCENA RODRIGUEZ RODRIGUEZ

PARTE DEMANDADA Juan Pablo

Abogado/a:D./D.ª LUZ MARIA GARCIA MATILLA

Procurador/a:D./D.ª ITZIAR LANDA IRIZAR

OBJETO DEL JUICIO:Arrendamientos Urbanos

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Con fecha 25 de noviembre de 2025 se presenta por la Procurador de los Tribunales Dª Azucena Rodríguez Rodríguez en nombre y representación de Dª Ruth escrito de demanda de desahucio frente a D. Juan Pablo

SEGUNDO.-Por Decreto de 22 de diciembre de 2025 se admite a trámite y emplazada la demandada, con fecha 16 de abril de 2026 por la Procurador de los Tribunales Dº Itziar Landa Irizar, en nombre y representación de D. Juan Pablo se presenta escrito de oposición.

TERCERO.- Citadas las partes para el juicio oral el 1 de julio de 2026, comparecieron, y propuesta y admitida la documental obrante en autos, se elevaron las conclusiones que estimaron pertinentes, quedando el acto concluso y visto para Sentencia, tal y como se recogió en el soporte audiovisual habilitado, validado por el Sr Letrado de la Administración de Justicia e incorporado al nº 81 del expediente digital.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Reclama el demandante la extinción del contrato de arrendamiento por expiración del plazo, con condena a D. Juan Pablo al desalojo de la vivienda sita en DIRECCION000 de Vitoria, bajo apercibimiento de desahucio si no abandona la vivienda., así como al abono de las rentas devengadas, que a la fecha de la vista ascienden a 8318,08 euros, más las que se devenguen hasta el efectivo desalojo.

A ello se opone la demandada por entender que es vulnerable, reconociendo la deuda.

No se niega por lo tanto ni la fecha de contratación, ni la comunicación fehaciente realizada por la arrendadora de su voluntad de extinguir el contrato, siendo el único punto de discusión la vulnerabilidad del demandado.

SEGUNDO.- El artículo 9.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbano .dispone que la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Consta en autos el contrato suscrito el 14 de octubre de 2020, por una duración de un año, sujeto por lo tanto a prórrogas obligatorias anuales hasta llegar a 3 años, y prórrogas automáticas anuales si ninguna de las partes manifiesta su intención de no renovar.

Con fecha 19 de marzo de 2025 se comunicó por burofax al arrendatario la voluntad de extinguir el contrato, con fecha de efectos 30 de septiembre de 2025.

Por lo tanto, cumpliéndose los requisitos del artículo 9.1 transcrito, procede la extinción del contrato de arrendamiento, condenando al demandado a desalojar la finca.

Se señala por la demandada que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica.

La situación económica del arrendatario o su especial vulnerabilidad por cualquier otra circunstancia no es una causa que permita el mantenimiento del contrato de arrendamiento más allá del plazo legal y contra la voluntad del arrendador, a salvo la posibilidad de suspensión del procedimiento por un periodo de 2 o 4 meses.

En este sentido, la posibilidad de suspensión del procedimiento por vulnerabilidad económica ya fue examinada y resuelta en Auto de 4 de mayo de 2026 (documento 57 del expediente digital), resolución que fue recurrida y desestimado el recurso por Auto de 16 de junio de 2026 (documento 77 del expediente digital)

Por lo tanto, procede la estimación de la demanda.

TERCERO.- Sobre la reclamación de rentas, ha sido expresamente reconocido por el demandado que la deuda asciende a la cantidad reclamada de 8318,08 euros, siendo la cantidad a fecha de interposición de la demanda de 2094,99 euros, esta cantidad devengará el interés legal derivado del artículo 11001 y 1108 CC desde la interposición de la demanda, el 25 de noviembre de 2025, hasta la Sentencia, y el total de la cantidad, 8318,08 euros, devengará el interés del artículo 576 LEC desde la Sentencia y hasta su completo pago.

CUARTO.- En lo que se refiere a las costas procesales, de conformidad con el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que 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.

En el presente caso y a la vista de todo lo anterior procede la estimación total de las pretensiones del demandante, por lo que se imponen las costas del procedimiento a la demandada, al no existir dudas ni de hecho ni de Derecho en el presente caso.

QUINTO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 455 LEC, y tratándose de un juicio verbal por razón de la materia cabe recurso de apelación.

FALLO

Que ESTIMANDO la demanda presentada por D^a Ruth frente a D. Juan Pablo

1. debo declarar y declaro la resolución del contrato de arrendamiento sobre la vivienda sita en DIRECCION000 de Vitoria, por expiración del plazo.

2. debo condenar y condeno a D. Juan Pablo , y a cualquier otro ignorado ocupante a:

a.- desalojar la referida finca, dejándola libre y a disposición de la parte actora, apercibiendo a los condenados que si no lo hace será lanzado por la fuerza y a su costa, debiendo fijarse fecha para el lanzamiento.

b. al pago de la cantidad de 8318,08 euros, devengándose el interés legal sobre la cantidad de 2094,99 euros desde el 25 de noviembre de 2025 y hasta la Sentencia, y sobre el total (8318,08 euros) los intereses del artículo 576 LEC desde la Sentencia y hasta su completo pago.

c.- al pago de las costas procesales derivadas del presente procedimiento

MODO DE IMPUGNACIÓN: CABE RECURSO DE APELACIÓN (artículo 455 LEC)

El recurso se interpondrá *por medio de escrito presentado directamente en la Audiencia Provincial* en el plazo de **VEINTE DÍAS** hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos impugnados (artículo 458.2 LEC).

Al escrito de interposición del recurso deberá acompañarse copia de la resolución apelada (artículo 458.1 LEC).

Para interponer el recurso será necesaria la **constitución de un depósito** de 50 euros, sin cuyo requisito no será admitido a trámite. El depósito se constituirá consignando dicho importe en la cuenta de depósitos y consignaciones que este juzgado tiene abierta en el Banco Santander con el número 0011000000150925 indicando en el campo concepto del resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" código 02-Apelación. La consignación deberá ser acreditada al **interponer** el recurso (DA 15.ª de la LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

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

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada 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 no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

PUBLICACIÓN.-En el día de la fecha de su firma la anterior sentencia pasa a ser pública, procediéndose seguidamente a su notificación a las partes. Doy fe.