



Roj: **STICI 608/2026 - ECLI:ES:TICI:2026:608**

Id Cendoj: **36045410022026100001**

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

Sede: **Redondela**

Sección: **2**

Fecha: **13/07/2026**

Nº de Recurso: **563/2020**

Nº de Resolución: **128/2026**

Procedimiento: **Desahucio**

Ponente: **MARIA DEL MAR PAIS BONAMUSA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**PLAZA Nº 2 DE LA SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA
REDONDELA**

SENTENCIA: 00128/2026

-

PASEO DA XUNQUEIRA S/N REDONDELA (ANTIGO MIXTO 2)

Teléfono: 886218187

Correo electrónico:unica2.redondela@xustiza.gal

Equipo/usuario: RA

Modelo: N40460 SENTENCIA RESOLVIENDO OPOSICION JVD

N.I.G.:36045 41 1 2020 0001188

JVD JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0000563 /2020

Procedimiento origen: /

Sobre ARRENDAMIENTOS URBANOS DETERMINACION RENTAS

DEMANDANTE D/ña. Martin

Procurador/a Sr/a. BERNARDO ALFAYA GONZALEZ

Abogado/a Sr/a. MONTSERRAT RUIBAL FONTAN

DEMANDADO D/ña. Benjamín

Procurador/a Sr/a. ELENA JULIANI ORTIZ

Abogado/a Sr/a.

SENTENCIA 128/2026

En REDONDELA a TRECE de JULIO de 2026

Vistos por MARIA DEL MAR PAIS BONAMUSA, Juez Sustituta del TRIBUNAL DE INSTANCIA DE REDONDELA SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCIÓN-PLAZA Nº 2, los presentes autos de **JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO nº 563/2020** en ejercicio de una acción de desahucio y de reclamación de cantidades en concepto de renta y cantidades asimiladas, seguidos a instancia de **D. Martin** representado por D. BERNARDO ALFAYA GONZÁLEZ, Procurador de los Tribunales, y bajo la dirección de la letrada Doña MONTSERRAT RUIBAL FONTÁN frente a **D. Benjamín** representado por la Procuradora Dª ELENA JULIANI ORTIZ y bajo la dirección de la Abogada Dª Mª BELÉN RODRIGUEZ LAGO, sobre ACCIÓN DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA y RECLAMACIÓN DE RENTAS

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El citado Procurador ha presentado demanda de juicio verbal de desahucio y reclamación de rentas.

SEGUNDO.-Subsanados los defectos formales apreciados se admitió a trámite la demanda y se requirió a la parte demandada para que en el plazo de DIEZ DÍAS, desalojase el inmueble, pagase al actor o, en caso de pretender la enervación, pagase la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquél en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso compareciese ante el tribunal y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación. Asimismo se señalaba fecha para que tuviese lugar la eventual vista en caso de oposición del demandado y para la práctica del lanzamiento.

TERCERO.-Solicitado por el demandado el reconocimiento del derecho de asistencia jurídica gratuita se suspendió el curso del procedimiento. Realizada la designación se alzó la suspensión. La parte demandada formuló oposición a la demanda y promovió el incidente de suspensión extraordinaria del desahucio y del lanzamiento. Previos los trámites procesales oportunos se acordó suspender el procedimiento hasta el 09.08.2021 y requerir a la administración pública competente para que comunique a este juzgado la adopción de las medidas adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de las personas en situación de vulnerabilidad e informe sobre la situación de vulnerabilidad del demandado. La suspensión se ha ido manteniendo a la vista de las sucesivas prórrogas de la suspensión previstas legalmente.

CUARTO.-Recibido oficio de los servicios sociales indicando que el demandado se encontraba en situación de vulnerabilidad, al amparo del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio se acordó por Auto de 01/09/2023 suspender el procedimiento hasta el 31.12.2023 y librar oficio a los servicios sociales Redondela poniendo en conocimiento la suspensión del lanzamiento a efecto de que se adoptasen las medidas oportunas para proveer de alternativa habitacional al demandado.

QUINTO.-Por Providencia de 11 de enero de 2024, transcurrido el plazo previsto en el auto de 01.09.2023, se alzó la suspensión del procedimiento y se convocó a las partes a vista.

Por Providencia de 18 de enero de 2024, vista la nueva solicitud de suspensión, se libró oficio a SERVICIOS SOCIALES DE SOUTOMAIOR, para que en el plazo de 10 días emitiesen informe indicando si Benjamín se encontraba en situación de vulnerabilidad y propongan, en su caso, alternativas habitacionales.

Con fecha 05/02/2025 se dictó diligencia de ordenación que acordaba la apertura del incidente extraordinario de vulnerabilidad, resolución contra la que se interpuso recurso de reposición que fue desestimado.

Por Providencia de dos de abril de dos mil veinticinco, visto el estado de las actuaciones se acuerda oficiar a los Servicios Sociales de Soutomaioir para que emitan nuevo informe de vulnerabilidad del año 2025.

SEXTO.-Señalada fecha para la celebración de vista y tras una previa petición de suspensión por parte del demandado que ha sido denegada, llegado el día y abierto el acto, la parte demandante y la parte demandada se ratificaron en su escrito de demanda. A continuación, se propuso y practicó la prueba que fue declarada pertinente y útil, con el resultado obrante en autos, quedando pendiente de dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto de la controversia.

Interpone la parte actora demanda de juicio verbal en ejercicio de una acción DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA y RECLAMACIÓN DE RENTAS y cantidades asimiladas, interesando que se dicte sentencia declarando haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas y consecuentemente se decrete el desahucio de la parte demandada, se condene al demandado al pago de la cantidad de 4.680,00 €, cantidad que devengará el interés legal del dinero desde la interposición de la demanda. Asimismo, se condene a la parte demandada a satisfacer las rentas debidas y cantidades asimiladas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega efectiva de la vivienda. Petición que la parte demandante formula en base a los siguientes hechos: en fecha 01 de marzo de 2019 el demandante y el demandado suscribieron un contrato de arrendamiento en virtud del cual se arrendaba la vivienda sita en DIRECCION000 perteneciente a la DIRECCION001 así como el trastero vinculado a la precitada vivienda, pactándose el pago de una renta mensual de 360,00 € además de la obligación de asumir el pago de los gastos inherentes a la vivienda tales como luz, agua...; la parte demandada adeuda la cantidad de 4.680,00 € de las mensualidades de noviembre 2019 a noviembre de 2020 ambas inclusive. Adjunta el contrato de arrendamiento como documento nº 1 de la demanda.

En el acto de la vista amplió la demanda a las rentas devengadas desde entonces (diciembre de 2020 a julio de 2026 que ascienden a 24.480 € que sumados a los 4.680 € arrojan un total de 29.160 €) y a los suministros que pudiesen estar impagados.

La parte demandada formula oposición alegando que desde el inicio del contrato vino cumpliendo con sus obligaciones, pagando puntualmente la renta de la vivienda; al poco tiempo de instalarse en la vivienda, comenzó a poner de manifiesto un serio defecto en las ventanas que deja la vivienda muy expuesta a las inclemencias meteorológicas, determinando la inutilidad de la vivienda para el destino que le es propio por lo que reclamó de la propiedad a través de la inmobiliaria una solución a ese problema, sin éxito; a ello se suma el defectuoso funcionamiento de electrodomésticos como la vitrocerámica, horno, etc y la escasa presión de agua y la necesidad del arreglo de la caldera, que se había averiado, sin respuesta positiva de la propiedad, por lo que la propiedad no puede exigir el cumplimiento del contrato ya que incumplió su obligación de mantener el piso en condiciones de servir para su destino. Asimismo alega que con la propagación de la pandemia del Covid 19, y tras ser decretado el confinamiento tuvo serios problemas para poder atender al pago de una renta tan elevada para una sola persona, lo que puso en conocimiento de la propiedad intentando una rebaja, sin éxito; la vivienda constituye su domicilio encontrándose en situación de vulnerabilidad económica que le imposibilita encontrar una alternativa habitacional. Alega compensación, toda vez que el demandado a la firma del contrato hizo entrega de 360€, en concepto de fianza.

SEGUNDO.- De la resolución del contrato de arrendamiento.

Por lo que lo se refiere a la pretensión de resolución contractual y consiguiente desahucio, la parte actora ha acreditado la existencia de la obligación a cargo de la demandada, esto es, satisfacer las rentas, mediante la aportación a la causa del contrato de arrendamiento de la vivienda. La parte demandada no ha probado el pago de la cantidad inicialmente reclamada (4.680,00 € de las mensualidades de noviembre 2019 a noviembre de 2020 ambas inclusive) ni de las rentas devengadas desde entonces (diciembre de 2020 a julio de 2026 ambas inclusive que ascienden a 24.480 €), que como hecho extintivo de la obligación que es, le incumbía acreditar.

En consecuencia, dado que de conformidad con lo establecido en el art. 27.2 a) de la L.A.U, el arrendador puede resolver de pleno derecho el contrato, entre otras, por *"la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario"*, es procedente la estimación de la demanda declarando resuelto el contrato de arrendamiento objeto de la presente litis, con condena del demandado a dejarlo libre y expedito y a disposición de la parte actora.

Respecto a la invocada situación de vulnerabilidad ya ha sido objeto de análisis en varias durante la tramitación de este procedimiento y determinó en su momento su suspensión y que se requiriese a la administración pública competente para que comunicase la adopción de las medidas adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de las personas en situación de vulnerabilidad e informase sobre la situación de vulnerabilidad del demandado, suspensión que se ha ido manteniendo a la vista de las sucesivas prórrogas de la suspensión previstas legalmente. Asimismo se han requerido diversos informes a SERVICIOS SOCIALES sobre la situación de vulnerabilidad y sobre propuestas, en su caso, alternativas habitacionales.

TERCERO.- De las rentas y cantidades asimiladas.

En lo que se refiere al abono de las cantidades en concepto de rentas debidas: El demandado no ha negado el impago ni acreditado el abono de las rentas reclamadas.

Se ha petitionado la condena a las cantidades que en concepto de renta se devenguen hasta el desalojo efectivo, conforme al art. 220.2 de la LEC.

La pretensión debe estimarse.

En cuanto a las cantidades asimiladas (gastos de suministros de luz, agua, gas, lixo etc...) no se aporta ni con la demanda ni en la vista recibo alguno o justificante del pago por el arrendador de esos gastos que según el contrato serían asumidos por el arrendatario (los gastos propios de la vivienda como suministro de agua, electricidad, gas, basura) aunque los recibos se girasen a cuenta del arrendador que se los pasaría al cobro cada vez que los pagase, por lo que la pretensión debe desestimarse.

Respecto a la compensación de la fianza que interesa la parte demandada, como señala la Sentencia núm. 285/2021, de 29 de abril, de la Audiencia Provincial (Secc. 13ª) de Barcelona: *" (...) la fianza prestada responde, no sólo de las rentas impagadas, sino también del cumplimiento de las restantes obligaciones del arrendatario (p.e. del buen estado de la finca cuya posesión se reintegra o del consumo de suministros por parte del arrendatario pendiente de facturación), por lo que únicamente cabe su compensación en una liquidación del contrato que no puede ser efectuada en este proceso. Obviamente sin perjuicio de que la demandada pueda proceder a su reclamación, si lo estima oportuno, en la vía adecuada"*.

No procede pues la compensación toda vez que la relación arrendaticia se mantiene en la actualidad entre las partes al continuar el demandado todavía en la posesión del inmueble, de modo que la *fianza no se liquida hasta después de la entrega del inmueble, sin que por tanto exista deuda líquida, vencida y exigible que compensar*.

Finalmente respecto a la inhabilidad del objeto arrendado que menciona la parte demandada, además de que no consta que el arrendatario hubiese denunciado el mal estado del inmueble y de que en modo alguno podría justificar la conducta de impago de la renta debiendo haber acudido el arrendatario a los mecanismos que la ley prevé para esos supuestos, tal cuestión no puede ser objeto de análisis en este procedimiento de desahucio, al exceder su ámbito, excluyéndose las cuestiones "complejas" derivadas de la propia naturaleza del contrato ya que este proceso de naturaleza sumaria y privilegiada es inidóneo para resolver cuestiones que rebasen su específico y reducido ámbito de aplicación siendo ajeno a este procedimiento igualmente la situación de concurso a que se hizo referencia e fase de conclusiones.

CUARTO.-En virtud del art. 1100 del Código Civil, *"incurren en mora los obligados a entregar o hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación"*.

Por otro lado, dispone el art. 1108 del mismo cuerpo legal que *"si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal"*.

QUINTO. - Costas.De conformidad con lo previsto en el artículo 394.2 de la LEC, al ser parcial la estimación de la demanda cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

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

FALLO

ESTIMO PARCIALMENTE la demanda interpuesta por D. Martín frente a D. Benjamín y en consecuencia declaro **haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento** de fecha 1 de marzo de 2019 de la VIVIENDA sita en DIRECCION000 perteneciente a la DIRECCION001 así como el trastero vinculado a dicha vivienda por falta de pago de las rentas y consecuentemente **decreto el desahucio de la parte demandada y condeno al demandado** al pago al demandante de la cantidad de 29.160 € (**VEINTINUEVE MIL CIENTO SESENTA EUROS**) correspondiente a las mensualidades de noviembre 2019 a julio de 2026 ambas inclusive, cantidad que devengará el interés legal del dinero desde la interposición de la demanda. Asimismo, **CONDENO a la parte demandada** D. Benjamín al pago de las rentas que se devenguen hasta la entrega de la posesión efectiva del inmueble con sus intereses legales, desestimando la pretensión relativa a las cantidades asimiladas.

En cuanto a las costas, cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Notifíquese la presente resolución a las partes.

MODO DE IMPUGNACIÓN.-La presente resolución no es firme y contra ella cabe interponer RECURSO DE APELACIÓN en el plazo de 20 días ante la Ilustrísima Audiencia Provincial de Pontevedra, previa acreditación del depósito de la cantidad de 50 euros en la cuenta de depósitos y consignaciones. La falta de correcta consignación supondrá la inadmisión a trámite del recurso. La desestimación o inadmisión del mismo supondrá la pérdida del depósito.

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.