



Roj: **STIC 875/2026 - ECLI:ES:TIC:2026:875**

Id Cendoj: **39075420102026100004**

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

Sede: **Santander**

Sección: **10**

Fecha: **03/07/2026**

Nº de Recurso: **932/2025**

Nº de Resolución: **258/2026**

Procedimiento: **Juicio verbal. Desahucio falta pago (Art. 250.1.1 LEC)**

Ponente: **ANA ISABEL VIAÑA RANILLA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Sección Civil del Tribunal de Instancia de Santander. Plaza nº 10

Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1) 0000932/2025

NIG: 3907542120250013212

Grupo de trabajo: Grupo 2.2 Verbales, Grupo 2.2 Verbales. SUBGRUPO 19

TX004

**Avd. Pedro San Martín S/N. Monitorios/Cambiarior/Ordinarios: 942357103 | Verbales: 942357137
| J.Voluntaria/Concil/Herencias/Dilig.Prelim: 942812002 Santander Tfno: 942357103 , 942357137 ,
942812002 Fax: 942-35 70 41**

Puede relacionarse telemáticamente con esta

Admón. a través de la sede electrónica.

(Acceso Vereda para personas jurídicas)

<https://sedejudicial.cantabria.es/>

SENTENCIA nº 000258/2026

En Santander, a 03 de julio del 2026.

Vistos por el Ilmo./a D./Dña. ANA ISABEL VIAÑA RANILLA, Magistrado-Juez de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Santander. Plaza nº 10 los presentes autos de Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1) nº 0000932/2025 seguidos a instancia de la COMUNIDAD DE BIENES DIRECCION000 representada por el Procurador D./Dña. Carmen Martínez García y asistida por el Letrado D./Dña. MIGUEL GONZALEZ RUBARENA contra Encarna representado por el Procurador Alfredo José Vara del Cerro y defendido por el Letrado D./Dña. ROSANA HAYA GARCIA sobre Arrendamientos Urbanos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-La Procuradora CARMEN MARTÍNEZ GARCÍA, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE BIENES DIRECCION000 , interpuso demanda contra Encarna , por falta de pago y reclamación de rentas , interesando que se declare resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre los litigantes en relación al inmueble alquilado y condene a la demandada al pago de las cantidades reclamadas- la suma de 2.904 EUROS, IVA incluido, correspondientes a las mensualidades de abril a septiembre del año 2025 -, más las que se devenguen durante la tramitación del procedimiento hasta la entrega efectiva de la posesión del inmueble, más los intereses legalmente establecidos, ordenando restituir la posesión de la finca objeto del arriendo en plazo legal, y con apercibimiento de lanzamiento , todo ello con expresa imposición de las costas .

SEGUNDO.-Admitida a trámite la demanda, se dio traslado a la parte demandada requiriéndole bajo los apercibimientos legales para que desalojara la vivienda, pagara o en su caso se opusiera.

TERCERO.-El Procurador de los Tribunales ALFREDO VARA DEL CERRO , en nombre y representación de Encarna , se allanó parcialmente a la demanda interesando que se compense la deuda reclamada, esto es que se descuenta del importe adeudado 2.904 euros la cantidad que se entregó en su día a la firma del contrato 1 de Octubre del 2018 en depósito de fianza por importe de 1.100 euros, siendo por tanto la cantidad adeudada de 1.804 euros. Que se acuerde la terminación, dictándose Sentencia que declare resuelto el contrato de arrendamiento, y acuerde el desalojo del inmueble en el plazo que establezca el Juzgado. Solicitaba la no imposición de costas.

CUARTO.-El acto de la vista se celebró el día uno de julio de 2026 , con asistencia de todas las partes. Practicados los medios de prueba propuestos y admitidos, y realizadas por las partes las alegaciones en las que fundamentan sus pretensiones, quedaron los autos pendientes del dictado de la presente sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-La parte demandante interpone demanda alegando que es dueña junto con su madre Adolfinia de la planta NUM000 , a la derecha del portal numero NUM001 de la DIRECCION001 , marcado con el número NUM002 correspondiente al cuerpo de edificación letra NUM003 del edificio sito en la ciudad de Santander, DIRECCION002 y DIRECCION001 número NUM004 , NUM001 y NUM005 , que ocupa una superficie construida aproximada de sesenta y cinco metros y treinta y siete decímetros cuadrados (65'37 m2). CATASTRO: Referencia NUM006 REGISTRO: Se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad N° 4 de Santander, al tomo NUM007 , libro NUM008 , folio NUM009 , finca NUM010 , inscripción NUM011 .

Que con el objeto de explotar el local, doña Belen y sus padres, constituyeron una sociedad civil bajo la denominación " DIRECCION000 , C.B.", mediante documento privado de fecha 15 de diciembre de 1997, en el que se estableció que la representación de la comunidad fuera solidaria entre los comuneros que la integraban. Que en virtud de contrato de fecha 1 de octubre de 2018, DIRECCION000 , C.B, representada por doña Belen , arrendó a la demandada el inmueble al que se ha hecho referencia. Que en la CLÁUSULA QUINTA del citado contrato, las partes pactaron una renta de quinientos noventa y ocho con noventa y dos (598'92) EUROS mensuales, si bien acordaron con posterioridad que la renta se redujera a cuatrocientos (400) euros mensuales. Que la demandada adeuda a DIRECCION000 , CB en concepto de rentas vencidas e impagadas la suma de DOS MIL NOVECIENTOS CUATRO (2.904) EUROS, IVA incluido, correspondientes a las mensualidades de abril a septiembre del presente año 2025. Por ello interpone demanda contra Encarna , por falta de pago y reclamación de rentas , interesando que se declare resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre los litigantes en relación al inmueble alquilado y condene a la demandada al pago de las cantidades reclamadas- la suma de DOS MIL NOVECIENTOS CUATRO (2.904) EUROS, IVA incluido, correspondientes a las mensualidades de abril a septiembre del año 2025 -, más las que se devenguen durante la tramitación del presente litigio hasta la entrega efectiva de la posesión del inmueble, más los intereses legalmente establecidos, ordenando restituir la posesión de la finca objeto del arriendo en plazo legal, y con apercibimiento de lanzamiento , todo ello con expresa imposición de las costas. Por ello, solicita la condena al desalojo y al pago de la referida cantidad, más intereses desde la interposición de la demanda y más costas. Así como la condena a satisfacer las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la interposición de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomando como base de la liquidación de las rentas futuras el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda.

SEGUNDO.-La parte demandada se ha allanado parcialmente a la demanda, interesando que se compense la deuda reclamada, esto es que se descuenta del importe adeudado 2.904 euros la cantidad que se entregó en su día a la firma del contrato 1 de Octubre del 2018 en depósito de fianza por importe de 1.100 euros, siendo por tanto la cantidad adeudada de 1.804 euros. Solicita también que se acuerde la terminación del procedimiento , dictándose Sentencia que declare resuelto el contrato de arrendamiento, y acuerde el desalojo del inmueble en el plazo que establezca el Juzgado. Solicitaba la no imposición de costas.

TERCERO.-La parte demandante acumula en su demanda dos acciones. Así, por un lado, insta la resolución del contrato de arrendamiento suscrito con la parte demandada y lo hace alegando el impago de las rentas convenidas entre ambas. A tal acción se acumula la reclamación del pago de las rentas adeudadas.

Pues bien, a tal efecto, resulta ilustrativa la reciente sentencia número 966/2023 dictada por el Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo en fecha 19/06/2023 (recurso número 4663/2022), donde tras transcribir los arts. 444.1, 440.3, 447.2, 497.3 y 438.1 de la LEC, concluye lo siguiente:

"i) En el juicio verbal en el que únicamente se ejercita la acción de desahucio por falta de pago, el demandado solo puede alegar y probar (a salvo las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación) el hecho del pago.

Se trata, por lo tanto (como ya expusimos más detalladamente en la sentencia 196/2022, de 7 de marzo de 2022): (i) de un proceso sumario, ya que tiene la cognición limitada; (ii) cuya sentencia no produce efectos de cosa juzgada; (iii) y en el que no se admite la reconvencción.

ii) Las cosas son distintas en el juicio verbal en el que a la acción de desahucio por falta de pago se acumula la de reclamación de rentas o cantidades debidas, puesto que en este el demandado (además de las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación) puede alegar (y, por lo tanto, probar), aunque sea sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada.

Se trata, por lo tanto: (i) de un proceso plenario. Y no solo por lo que se refiere a la acción de reclamación de rentas o cantidades debidas, sino también por lo que atañe a la acción de desahucio, ya que la cognición no se limita al mero hecho y prueba del pago, sino que el demandado puede alegar, aunque sea sucintamente, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada, lo que le permite negar su misma condición de deudor si afirma que no debe nada y, consecuentemente, controvertir sin limitación, ya que la ley no restringe las razones alegables en tal sentido, la realidad de la deuda que está en la propia base de la acción de desahucio afirmada; (ii) cuya sentencia sí produce efectos de cosa juzgada; (iii) y en el que sí se admite la reconvencción, siempre que no determine la improcedencia del juicio verbal y exista conexión entre sus pretensiones y las que sean objeto de la demanda principal".

En consecuencia, la introducción de la pretensión de reclamar el pago de las rentas excluye el carácter sumario del proceso, y obliga a admitir motivos de oposición distintos de los previstos en el artículo 444 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

CUARTO.-Tal y como se ha expuesto, la parte demandante no solo pretende obtener la recuperación de la posesión de la finca, sino que también reclama el pago de las rentas que no le han sido satisfechas. Ya se ha apuntado con anterioridad que la introducción de esta segunda pretensión se traduce en la eliminación de las limitaciones impuestas por la naturaleza sumaria a la que hacen referencia los artículos 444 y 447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de tal modo que la parte demandada no habrá de limitar su oposición a la acreditación del pago de dichas rentas.

En el presente caso, hay conformidad en cuanto a la falta de pago de las rentas reclamadas. La controversia se suscita en cuanto a la posibilidad de compensación de la fianza y la reclamación de las rentas devengadas durante la sustanciación del procedimiento hasta la entrega de la efectiva posesión del inmueble.

Pues bien, en primer lugar, ha de señalarse que mientras la parte arrendataria se mantenga en el uso y disfrute del bien está obligado, con base en la reciprocidad de las obligaciones, al pago de la renta, siendo para ello absolutamente indiferente haga o no uso de la misma y siendo, en todo caso, a ella imputable la comunicación del abandono de la misma, que en este caso no consta que se haya hecho, pues no se justifica documentalmente la remisión de ningún mensaje, sobre tal circunstancia y además en el propio escrito de allanamiento parcial se interesa que se acuerde el desalojo en el plazo que establezca el juzgado. Nada consta pues sobre una efectiva puesta a disposición del inmueble por la demandada, con efectiva reintegración al arrendador de la posesión material del mismo, por lo que debe mantenerse hasta entonces, la obligación del pago de la renta por parte de la arrendataria.

Sobre esta cuestión existe jurisprudencia (Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1990, y 17 de marzo de 1992), que señalan que el pago de la renta es una contraprestación a la tenencia de la cosa, de modo que atendida la bilateralidad consustancial al contrato de arrendamiento, hasta el momento de la extinción de la prestación del arrendador, consistente en la cesión del uso de la finca, no queda extinguida también la prestación periódica a cargo del arrendatario, consistente en el pago de las rentas, con independencia, en su caso, de la fecha de la declaración judicial resolviendo el contrato, como lo demuestran los artículos 449 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, referidos a la obligación de pago de la renta tras la resolución del contrato, por ser el pago la simple consecuencia de la posesión. Además, es lo cierto que, imponiendo el artículo 1561 del Código Civil al arrendatario la obligación de devolver la finca al concluir el arriendo, significa que las obligaciones propias del contrato subsisten en tanto el arrendatario no desista de la ocupación, mediante un acto devolutivo de la posesión al arrendador, sin que baste con la mera manifestación de voluntad de resolver el contrato, o con el mero desalojo, devolución que únicamente se entiende producida cuando la finca es puesta de nuevo en poder y posesión del arrendador, normalmente mediante la devolución de las llaves u otro acto de tradición ficticia, en aplicación de la doctrina de los artículos 1462 y 1463 del Código Civil, entrega que lo mismo puede hacerse al arrendador o a persona por él autorizada

QUINTO.-En segundo lugar, se discute la compensación de la fianza. En concreto, indica en su escrito de oposición la demandada que debe compensarse la cantidad reclamada con la fianza de 1.100 euros entregada en su día, sin embargo la fianza no es compensable, puesto que como indica la SAP de Alicante de 20/03/2012 "es doctrina comúnmente admitida que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24

de noviembre, de Arrendamientos Urbanos , la finalidad de la fianza es la de garantizar el cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias, no teniendo el arrendador obligación de devolver la fianza sino hasta el final del arriendo, y aún después del mismo, transcurrido un mes desde la devolución de las llaves. Además, al tiempo de la presentación de la demanda, artº 410 de la LEC , por no haber concluido la relación arrendaticia, la fianza no era exigible, no concurriendo los presupuestos objetivos del artículo 1196 del Código Civil ".

En suma, las mensualidades de renta adeudadas por la vivienda serían a fecha de interposición de la demanda 2.904 EUROS, correspondientes a las mensualidades de abril a septiembre de 2025 .

Por ello, se estima íntegramente la demanda declarando la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en fecha, puesto que ha quedado acreditado el impago de las rentas.

Y, en consecuencia, procede la condena de la parte demandada a dejar libre, expedita y a disposición de la parte demandante el referido local , bajo apercibimiento de lanzamiento, así como la condena al pago de 2.904 euros.

Además, procede la condena al pago de las rentas que se haya devengado con posterioridad a la interposición de la demanda hasta el momento del allanamiento - once de mayo de 2025 -, tomándose como base de liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada por importe de 400 euros mas IVA , lo que totaliza la cantidad de .

SEXTO.- Intereses.En virtud del artículo 1.108 Código Civil y el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, deberán abonarse en concepto de intereses el interés legal desde la fecha de interposición de la demanda, y un interés anual igual al del interés legal del dinero incrementado en dos puntos desde la fecha de la sentencia dictada en primera instancia.

SÉPTIMO.- Costas.Conforme a lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se condena en costas a la parte demandada.

FALLO

Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora CARMEN MARTÍNEZ GARCÍA, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE BIENES DIRECCION000 , contra Encarna , representada por el Procurador ALFREDO VARA DEL CERRO, **DEBO DECLARAR Y DECLARO** resuelto por falta de pago de las rentas el contrato de arrendamiento de la planta NUM000 , a la derecha del portal numero NUM001 de la DIRECCION001 , marcado con el número NUM002 correspondiente al cuerpo de edificación letra NUM003 del edificio sito en la ciudad de Santander, DIRECCION002 y DIRECCION001 número NUM004 , NUM001 y NUM005 , suscrito entre las partes con fecha 1 de octubre de 2018 y **DEBO CONDENAR Y CONDENOA** la parte demandada, a dejar libre, expedita la referida finca y a disposición de la parte demandante, bajo apercibimiento de lanzamiento, **y DEBO CONDENAR Y CONDENOA** la parte demandada, **AL ABONO** de la suma de DOS MIL NOVECIENTOS CUATRO (2.904) EUROS, IVA incluido, correspondientes a las mensualidades de abril a septiembre del año 2025, así como al pago de las rentas que se haya devengado con posterioridad a la interposición de la demanda hasta la entrega efectiva de la finca, tomándose como base de liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada por importe de **400 euros, más iva** .

En virtud del artículo 576 de la LEC, deberán abonarse en concepto de intereses un interés anual igual al del interés legal del dinero incrementado en dos puntos desde la fecha de la sentencia dictada en primera instancia.

Se condena en costas a la parte demandada.

Contra esta resolución cabe interponer **RECURSO DE APELACION** ante la Audiencia Provincial de Cantabria , por escrito, en plazo de **VEINTE DIAS** contados desde el siguiente a la notificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 458 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En la interposición del recurso se deberá exponer las alegaciones en que base la impugnación además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna.

La admisión de dicho recurso precisará que se haya consignado como depósito 50 euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de dicho Tribunal en el BANCO DE SANTANDER con indicación de "recurso de apelación", mediante imposición individualizada, de acuerdo a la D. A. decimoquinta de la LOPJ. No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

El/La Magistrado-Juez



PUBLICACIÓN.-De conformidad con lo que se dispone en el artículo 212 de la LEC, firmada la sentencia por el Juez que la dictó, se acuerda por el Sr./Sra. Letrado/a de la Admón. de Justicia su notificación a las partes del procedimiento y el archivo de la misma en la oficina judicial, dejando testimonio en los autos, de lo que yo el/la Letrado/a de la Admón. de Justicia doy fe.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, las partes e intervinientes en el presente procedimiento judicial quedan informadas de la incorporación de sus datos personales a los ficheros jurisdiccionales de este órgano judicial, responsable de su tratamiento, con la exclusiva finalidad de llevar a cabo la tramitación del mismo y su posterior ejecución. El Consejo General del Poder Judicial es la autoridad de control en materia de protección de datos de naturaleza personal contenidos en ficheros jurisdiccionales.

FONDO DOCUMENTAL CENDOS