



Roj: **STIC 969/2026 - ECLI:ES:TIC:2026:969**

Id Cendoj: **27028420022026100010**

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

Sede: **Lugo**

Sección: **2**

Fecha: **09/07/2026**

Nº de Recurso: **830/2025**

Nº de Resolución: **236/2026**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **ANTON GATO TELLADO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**PLAZA Nº 2 DE LA SECCION CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA
LUGO**

SENTENCIA: 00236/2026

-

RÚA ARMANDO DURAN, S/N, 27002, LUGO

Teléfono: 982-294700/01/02/03

Correo electrónico:civil2.lugo@xustiza.gal

Equipo/usuario: FH

Modelo: S40000 SENT TEXTO LIBRE ART 206.1 3º LEC

N.I.G.:27028 42 1 2025 0004002

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000830 /2025

Procedimiento origen: /

Sobre RECLAMAC.DE DAÑOS Y PERJUICIOS

DEMANDANTE D/ña. Juan Luis

Procurador/a Sr/a. SUSANA TAMARGO PRIETO

Abogado/a Sr/a.

D/ña. Andrés , Herminia

Procurador/a Sr/a. NEREIDA GARCIA VILAR, CARLOS CABO SILVA

Abogado/a Sr/a. MARIA CRISTINA GARCIA GALLEGO, MARIA SOL LENCE RIVAS

S E N T E N C I A

PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000830 /2025.

JUEZ QUE LA DICTA: ANTON GATO TELLADO

Lugar: LUGO.

Fecha: nueve de julio de dos mil veintiséis.

En la plaza n.º 2 de la sección civil del Tribunal de Instancia de Lugo se han visto los autos del juicio ordinario N.º 803/2025, interviniendo las partes referidas en el encabezamiento de la presente resolución.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Demanda y contestación

Por la representación de la parte actora se presentó demanda de juicio ordinario en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideraba de aplicación, terminaba suplicando se dicte sentencia con el siguiente fallo:

1º Se declare el incumplimiento de D. Andrés Y Dª Herminia de los contratos de arrendamiento de vivienda de 21 de Noviembre de 2019.

2º Que se condene a los demandados D. Andrés Y Dª Herminia a abonar a D. Juan Luis SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y SIETE EUROS 2.493.37€ como cantidad adeudada por rentas vencidas y reconocidas en documento de reconocimiento de deuda de 29.10.2024 más las vencidas con posterioridad a su firma y hasta la entrega de la posesión del inmueble el 02.12.2024

Las partes demandadas contestaron a la demanda, oponiéndose a la misma íntegramente, interesando la condena en costas de la actora.

Segundo.- El 01/12/2025 se celebró la audiencia previa con la representación y defensa de las partes, siendo propuesta y admitida prueba documental y testifical.

Tercero.- El día 06/07/2026 se celebró el acto del juicio, al que comparecieron los letrados y los procuradores de las partes.

Se practicó toda la prueba admitida. A continuación, las partes formularon conclusiones orales. Tras ello, se dio por terminado el acto del juicio y quedaron los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Posición de las partes

1.1.- La parte actora interesó el pago de 4 mensualidades de renta, de recibos de suministros y la indemnización de daños y perjuicios causados por los demandados en la vivienda arrendada, sita en DIRECCION000 (Lugo).

La demanda se dirige contra los demandados en su calidad de arrendatarios y se funda en los daños causados en la vivienda y descubiertos una vez la misma fue entregada al propietario.

La parte demandada, doña Herminia, se opuso a la demanda alegando falta de legitimación pasiva, al haberse celebrado el contrato con su expareja, don Hilario, por lo que no puede responder solidariamente de los daños imputados, añadiendo que cuando se denunciaron los daños hacía 6 meses que había abandonado el piso.

La parte demandada, don Andrés, se opuso a la demanda alegando que únicamente debe dos mensualidades de renta y que el inmueble y su mobiliario eran los propios de su antigüedad, por lo que únicamente procede el importe por la limpieza y saneamiento del inmueble, pero no por los daños alegados.

Segundo.- Marco jurídico y caso concreto

El presente proceso tiene por objeto la indemnización derivada de la resolución de un contrato de arrendamiento de vivienda en virtud de rentas adeudadas desde julio a noviembre de 2024 y suministros, por importe total de 2.493,37 euros y en concepto de daños causados al piso y al mobiliario, por importe de 8.979,41 euros.

2.1.- En primer lugar, procede determinar la responsabilidad de doña Herminia, quien niega su legitimación pasiva al no ser parte del contrato.

De la prueba practicada resulta que el contrato se celebró en noviembre de 2019 entre el padre del demandante, a quien este sucedió como arrendador tras el fallecimiento de aquel y don Andrés. Tal como declararon todas las partes en el plenario, don Andrés arrendó el inmueble para vivir en él con su esposa y sus hijos menores, manteniéndose en el uso de la vivienda durante 5 años hasta que, en julio de 2024 el actor le comunicó la resolución del contrato con efectos en noviembre de 2024, una vez transcurrido el preaviso de 4 meses. Resulta evidente que el contrato se otorgó fraudulentamente para uso distinto del de vivienda, fijando un uso de temporada de 5 meses (desde diciembre de 2019 hasta mayo de 2020), sin prórrogas automáticas. La realidad es que la finca se destinó al uso de vivienda permanente de don Hilario y de su familia con prórrogas anuales hasta alcanzar los 5 años, respetando incluso el actor en la comunicación de resolución, el plazo de duración de 5 años y el preaviso de 4 meses que prevé el art. 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), reconociendo mediante actos propios el verdadero carácter del arrendamiento otorgado.

El contrato así celebrado produce efectos entre las partes contratantes y no frente a terceros, previendo expresamente el art. 15 de la LAU que en caso de separación o divorcio el cónyuge del arrendatario tenga atribuido el uso de la vivienda podrá subrogarse en el contrato, comunicándolo por escrito al arrendatario.

En el presente caso, ambos demandados declararon que el piso fue residencia familiar hasta el momento de la separación, abandonándolo doña Herminia en julio y don Andrés en agosto. Consta decreto de admisión de demanda de divorcio en julio de 2024. No obstante, de los mensajes intercambiados entre el demandante y don Andrés resulta que la posesión se entregó de forma efectiva el 02 de diciembre, mediante el depósito de las llaves en el buzón de la propiedad.

En este contexto, sin perjuicio de las relaciones internas entre los codemandados respecto a la eventual liquidación del régimen de gananciales en relación al pago de rentas por doña Herminia, la única parte obligada frente al arrendador es don Andrés, de modo que las pretensiones de la demanda, fundadas en responsabilidad contractual, únicamente pueden dirigirse frente a este, al no constar la atribución del uso a su esposa durante el proceso de divorcio ni la comunicación de subrogación al demandante referida en el art. 15 de la LAU. Por tanto, las pretensiones frente a doña Herminia deben ser desestimadas.

2.2.- Respecto al pago de rentas e indemnización de daños, don Andrés opuso pluspetición.

En primer lugar, respecto a las rentas, no se acreditó el pago de las devengadas desde julio hasta noviembre, habiendo entregado las llaves de la vivienda a comienzos de diciembre. Por tanto, debiendo probar el pago el demandado, procede reconocer el derecho a las rentas y suministros por el por importe total de 2.493,37 euros.

Respecto a los daños, el actor funda su reclamación en un informe pericial que los cuantifica en 8.979,41 euros. No obstante, el propio demandante trajo al proceso prueba que sitúa esta solicitud en el ámbito del enriquecimiento injusto, al resultar probado la reparación de los daños por un importe sensiblemente inferior.

Así, aportó emails con la aseguradora Caser en los que acepta el pago de 2.600 euros para reparación de los daños debidos a conducta dolosa y rotura por los arrendatarios. La compañía de seguro cifra dichos daños en 3.200 euros y aplica una prima de 600 euros. Dichos daños comprenden la sustitución de persianas y cristales rotos, reparación de la puerta de entrada y del baño, sustitución y colocación de 5 puertas y sustitución de cristales rotos y del vierteaguas. De estas partidas, la sustitución de 5 puertas tiene un importe de 1.531 euros, representando prácticamente el 50% del importe indemnizable. Ni el informe pericial de parte ni el del perito judicial interesado por la demandada consideraron necesaria la sustitución de las puertas.

Respecto a la limpieza y pintura del piso, declaró en el plenario doña Enma, quien manifestó haber sido contratada por el demandante para limpiar el piso y pintar las paredes, que el piso estaba en malas condiciones, aunque reconoció que había un sofá tipo chaiselongue que no estaba cuando limpió el piso antes del arrendamiento, en 2019. Aclaró que estuvo trabajando de forma intermitente aproximadamente durante 2 meses, dedicando unas 40 horas en total, que cobró a 8 euros por hora.

En consecuencia, queda probado que la limpieza y pintura del piso costó al propietario aproximadamente 320 euros.

Respecto a los muebles interiores dañados, el informe pericial judicial interesado por los demandados fija las reparaciones y sustituciones del mobiliario dañado en 1.305 euros y la reparación de la parte de tarima flotante levantada en 56,76 euros.

El informe pericial de la actora cifra la restauración y sustitución de los distintos muebles de madera, sillas, lámparas, cortinas y parte de la tarima flotante afectada en aproximadamente 5.421 euros. La diferencia se encuentra, principalmente, en la valoración de la restauración y reparación de distintos muebles de madera y lámparas en el informe de la actora, a los que no aplica depreciación, así como en la fijación del precio de adquisición de muebles nuevos, aun con una depreciación aplicada del 40%.

Resulta más ajustado el informe del perito judicial, al considerar la vida útil ya agotada de los elementos a sustituir, así como las calidades medias del mobiliario de que disponía la vivienda, con una antigüedad de 5 años. De las imágenes aportadas en el informe pericial de la actora, previas al arrendamiento en 2019, se observa la antigüedad de los muebles empleados y sus calidades medias, de modo que los precios de los propuestos como nuevos por la actora y la ausencia de depreciación en su reparación excluyen el gasto amortizado de su vida útil, generalmente ya agotada desde una perspectiva económica, conllevando un enriquecimiento injusto del demandante. Procede, por tanto, estimar la concurrencia de daños por importe de 1.305 euros.

A este respecto, procede señalar que, tal como manifestó el perito judicial, cuando acudió en febrero de 2026 al inmueble ya se habían reparado los daños, sin que se haya aportado por el actor el coste real de las reparaciones, lo que determina el verdadero importe indemnizable.

Asimismo, del contraste de las imágenes de 2019 y de 2024 resulta probada la sustitución de la encimera de la cocina y de la declaración de las partes y de la testigo, la adquisición de un sofá nuevo, que quedó a disposición del arrendador. También consta la entrega de una mensualidad de fianza por importe de 450 euros.

A este respecto, tal como señala la sentencia de la AP de Gipuzkoa, de fecha 28/05/2026 (Roj: SAP SS 571/2026 - ECLI:ES:APSS:2026:571)

En materia de indemnización de daños y perjuicios la responsabilidad civil se sustenta sobre dos principios: el principio de la restitución íntegra, que se concreta en el restablecimiento de la situación patrimonial del perjudicado existente antes de producirse el evento dañoso, y el principio de la interdicción del enriquecimiento injusto, de manera que el resarcimiento que corresponde al perjudicado es el daño efectivamente causado, pero únicamente el daño causado y no más.

En consecuencia con todo lo anterior, la actora incumplió su deber de probar el coste real de las reparaciones efectivamente realizadas, debiendo acudir en virtud de la prueba practicada a la siguiente acreditación de daños:

- Por limpieza y pintura: 320 euros
- Por reparación de puertas, cristales, persianas y mampara de ducha: 1500 euros, con franquicia de 600 euros.
- Por reparación y sustitución de mobiliario y de tarima flotante: 1.360 euros

Respecto a la reparación de puertas, cristales, persianas y mamparas de ducha, la indemnización fue satisfecha por la aseguradora, por lo que, en virtud del art.43 de la ley de contrato de seguros, corresponde el crédito a la aseguradora, por lo que el demandante únicamente sostiene legitimación activa por el importe de 600 euros de franquicia, so riesgo de cobrar dos veces por lo mismo con el evidente enriquecimiento injusto del actor.

Por todo lo anterior, de la prueba practicada procede reconocer la existencia de daños por importe de 2.280 euros imputables a la parte demandada, al informar todos los peritos que obedecen a un mantenimiento inadecuado o a conductas intencionadas, presumiéndose que la vivienda fue entregada en buen estado. De esta cantidad deben restarse los 450 euros de la fianza entregada, tal como opone el demandado y la compensación de la encimera y sofás sustituidos, al valorarse conjuntamente el estado del inmueble en la liquidación del estado posesorio; por lo que prudencialmente procede reconocer una indemnización por daños de 1000 euros.

En consecuencia, se estima parcialmente la demanda por importe de 3.493,37 euros, correspondiendo 1000 euros en concepto de daños y de 2.493,37 euros en concepto de rentas y suministros.

Tercero.- Costas

Habiendo estimado parcialmente la demanda frente a don Andrés, no procede la imposición de costas a dicho demandado.

Habiéndose desestimado íntegramente la demanda frente a doña Herminia, procede la imposición de costas de la actora frente a dicha codemandada.

FALLO

Estimo parcialmente la demanda interpuesta por la parte actora frente a la parte demandada don Andrés, y, en consecuencia, CONDENO a la dicha parte demandada a la restitución de 3.493,37 euros, incrementados en el interés legal desde la reclamación judicial.

Desestimo íntegramente la demanda frente a la parte demandada doña Herminia.

Condeno en costas a la parte actora frente a la parte demandada doña Herminia.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de apelación, en el plazo de 20 días a contar desde el siguiente a su notificación.

Así lo acuerdo, mando y firmo don Antón Gato Tellado, Magistrado titular de la plaza n.º 2 de la sección civil del Tribunal de Instancia de Lugo; Doy fe.