



Roj: **SAP A 1351/2026 - ECLI:ES:APA:2026:1351**

Id Cendoj: **03014370052026100344**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Alicante/Alacant**

Sección: **5**

Fecha: **15/09/2026**

Nº de Recurso: **840/2026**

Nº de Resolución: **409/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA TERESA SERRA ABARCA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Alicante

Plaza AYUNTAMIENTO, S/N , CP: 03002, Alicante/Alacant Tfno.: 965169845,846, 847 Fax: 965169849, Correo electrónico: alap05_ali@gva.es

N.I.G.: 0303142120250004956

Tipo y número de procedimiento: Recurso de apelación 840/2026 **Negociado:** 5 D

Órgano origen: Sección Civil del Tribunal de Instancia de Benidorm. Plaza nº 5

Procedimiento origen: JVD 1263/2025

Materia: Contratos de arrendamiento de vivienda (LAU)

Apelante Dª. Tatiana

Abogado/a: D.DIEGO CORTES LLORCA

Procurador/a: Dª.SONIA MARTINEZ SERRANO

Apelado D. Melchor , Beatriz y Brigida

Abogado/a: Dª.LAURA TOMAS MOROTE, LAURA TOMAS MOROTE

Procurador/a: Dª.EVA GUTIERREZ ROBLES, EVA GUTIERREZ ROBLES

SENTENCIA NÚMERO 409/2026

Ilmas. Sras.:

Presidenta: Dª. María Teresa Serra Abarca

Magistrada: Dª. Susana Martínez González

Magistrada: Dª. Encarnación Aganzo Ramón

En la ciudad de Alicante, a quince de septiembre de dos mil veintiséis.

La Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, integrada por las Ilmas. Sras. expresadas al margen, ha visto los autos de Juicio Verbal seguidos en la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Benidorm, Plaza núm. 5, de los que conoce en grado de apelación en virtud del recurso entablado por la parte demandada Dª Tatiana habiendo intervenido en la alzada dicha parte, en su condición de recurrente, representada por la Procuradora Dª. Sonia Martínez Serrano, y dirigida por el Letrado D. Diego Cortés Llorca y como partes apeladas, los demandantes D. Melchor y Dª. Beatriz , ambos representados por la Procuradora Dª. Eva Gutiérrez Robles y dirigida por la Letrada Dª. Laura Tomás Morote.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Benidorm, Plaza núm. 5, en los referidos autos, tramitados con el núm. 1263/25, se dictó sentencia con fecha 29 de abril de 2026, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"Por la autoridad que me confiere la Constitución, ESTIMO la demanda formulada por la representación procesa de Don Melchor y Doña Beatriz frente a Doña Brigida y Doña Camila y, en consecuencia:

1.- DECLARO RESUELTO el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 1 de agosto de 2022 sobre la vivienda sita en la DIRECCION000 de Benidorm.

2.- CONDENO a Doña Brigida y a Doña Camila al desalojo de la vivienda sita en la DIRECCION000 de Benidorm y de sus accesorios, dejándolos libres y expeditos, a disposición de la parte actora, con apercibimiento de desalojo

3.- CONDENO a Doña Camila y a Doña Brigida a pagar a Don Melchor y Doña Beatriz la suma de mil sesenta y siete euros (1.067 €). Se deja constancia de que dicho importe ya habría sido consignado en la cuenta de este órgano jurisdiccional el 31 de marzo de 2026.

4.- CONDENO a la parte demandada al pago de las costas procesales causadas."

SEGUNDO. - Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la parte demandada, y en su tramitación se formó en esta Sección de la Audiencia Provincial, el Rollo de apelación número **840/2026**, en el que reclamaron los autos al Juzgado de Primera Instancia y se señaló para la deliberación y votación el día **15 de septiembre de 2026**, en que tuvo lugar.

TERCERO. - En la tramitación de esta instancia, en el presente proceso, se han observado las normas y formalidades legales.

VISTO, siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D^a. María Teresa Serra Abarca.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se interpone una demanda de juicio verbal por parte de la representación procesal de D. Melchor y D^a Beatriz contra D^a Brigida y D^a Tatiana, solicitando la resolución de un contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas. Una de las codemandadas no compareció, siendo declarada en rebeldía, mientras que la otra se opuso a la demanda alegando la falta de un medio adecuado de solución de controversias previo a la demanda y justificando los impagos por la intención de compensar con reparaciones no realizadas por los arrendadores. El tribunal desestima la excepción de falta de procesabilidad, considerando que la parte actora cumplió con el requerimiento de pago previo y que la oposición de la codemandada no tiene fundamento legal. Se concluye que el incumplimiento de pago justifica la resolución del contrato de arrendamiento y el desalojo de las codemandadas, así como la condena al pago de la cantidad adeudada e impone las costas procesales a la parte demandada.

Interpone recurso de apelación la parte demandada, solicitando la revocación de la resolución que declaró resuelto el contrato de arrendamiento y el desalojo de la vivienda. La parte recurrente argumenta que ha cumplido con los requisitos de admisibilidad del recurso, incluyendo la consignación judicial de la cantidad reclamada y el pago de las rentas posteriores, lo que demuestra su buena fe y ausencia de voluntad de incumplimiento. Se alega que la sentencia recurrida no valoró adecuadamente las circunstancias del caso, como la existencia de controversias sobre reparaciones y la habitabilidad de la vivienda, lo que impide considerar el incumplimiento como grave y resolutorio. Además, se sostiene que la obligación del arrendador de mantener la vivienda en condiciones adecuadas debe ser ponderada antes de acordar la resolución del contrato. También argumenta que, incluso si no se estima el recurso en su totalidad, no debería imponerse condena en costas debido a las serias dudas de hecho y de derecho que presenta el litigio. En consecuencia, se solicita que se estime el recurso, se revoque la sentencia recurrida y se desestime la demanda de desahucio.

En la oposición se argumenta que el recurso de apelación interpuesto por la parte apelante se basa en la supuesta consignación judicial de 1.067 euros, correspondiente a rentas impagadas, que el tribunal de instancia no ha podido verificar, ya que en la cuenta de depósitos y consignaciones no consta tal cantidad. La parte apelante argumenta que esta consignación debería tener efectos enervatorios sobre el incumplimiento contractual, pero el tribunal sostiene que, aun si se hubiera acreditado, no alteraría el fundamento de la sentencia recurrida, dado que el incumplimiento ya se había producido y existía un requerimiento previo de pago no atendido. Además, se argumenta que la controversia sobre reparaciones no justifica el impago ni permite a la arrendataria decidir unilateralmente sobre el pago de la renta. En consecuencia, se solicita la desestimación del recurso de apelación y la confirmación de la sentencia de instancia.

SEGUNDO. - El recurso de apelación debe ser desestimado en su integridad, al no desvirtuar la parte apelante los razonamientos fácticos y jurídicos de la resolución recurrida, ni aportar elementos de prueba o argumentos de entidad suficiente que permitan alterar el sentido del fallo.

En primer lugar, conviene partir de la naturaleza esencial de la obligación de pago de la renta en el contrato de arrendamiento urbano, que constituye la principal prestación a cargo del arrendatario, conforme disponen los arts. 17 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y 1555.1 del Código Civil. Esta obligación reviste carácter nuclear dentro del sinalagma contractual, de manera que su incumplimiento ha sido reiteradamente calificado por la jurisprudencia como grave, esencial y resolutorio, en cuanto frustra la causa misma del contrato.

En el supuesto examinado, resulta plenamente acreditado el impago de las rentas reclamadas, configurándose una deuda cierta, líquida y exigible, extremo que ni siquiera es controvertido de forma eficaz por la parte apelante, que lo reconoce implícitamente al alegar una posterior consignación. La alegación de que el incumplimiento no debe reputarse grave por existir controversias relativas a reparaciones o a la habitabilidad del inmueble no puede ser acogida, pues no corresponde al arrendatario decidir unilateralmente la suspensión del pago de la renta, ni condicionar su cumplimiento a la previa satisfacción de otras obligaciones por parte del arrendador. Como señala acertadamente la resolución de instancia, tales circunstancias, aun de existir, no habilitan al arrendatario para dejar de pagar la renta, sino que, en su caso, le confieren acciones específicas (como la exigencia de reparaciones o, en supuestos extremos, la resolución contractual), pero nunca la facultad de autotutela consistente en suspender el pago.

En este sentido, es doctrina consolidada que el arrendatario carece de facultad para compensar unilateralmente la renta con supuestos créditos derivados de reparaciones o incumplimientos del arrendador, debiendo, en su caso, ejercitar las acciones correspondientes en vía judicial, pero sin dejar de cumplir su obligación principal. Admitir lo contrario supondría vaciar de contenido la obligación de pago e introducir una inaceptable alteración del equilibrio contractual.

En segundo lugar, tampoco pueden prosperar las alegaciones relativas a la pretendida consignación de las cantidades adeudadas, que alega la parte demandante que no consta efectuada, pero en todo caso, aun cuando tal consignación se hubiera producido, ello no alteraría la conclusión desestimatoria del recurso. Conforme al art. 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la enervación de la acción de desahucio solo es posible cuando el arrendatario procede al pago o consignación de las cantidades debidas dentro del plazo legal y siempre que no haya mediado requerimiento previo de pago fehaciente con la antelación exigida. En el presente caso, consta acreditado que la parte arrendadora efectuó requerimiento previo de pago que no fue atendido en tiempo y forma, lo que determina la imposibilidad legal de enervar la acción, al haber perdido el arrendatario dicha facultad.

Así, el eventual pago o consignación tardíos no tienen virtualidad para purgar el incumplimiento ya consumado, ni para impedir los efectos resolutorios que de él se derivan, debiendo recordarse que la finalidad de la enervación no es sino ofrecer una última oportunidad al arrendatario diligente, pero no amparar conductas morosas persistentes tras un requerimiento formal.

En consecuencia, concurriendo un incumplimiento claro, relevante y jurídicamente injustificado de la obligación de pago de la renta, unido a la imposibilidad de enervación de la acción por concurrir requerimiento previo no atendido, la resolución del contrato de arrendamiento acordada en la instancia se ajusta plenamente a Derecho.

Por todo ello, procede la íntegra desestimación del recurso de apelación, con confirmación de la sentencia recurrida en todos sus pronunciamientos, al no apreciarse error en la valoración de la prueba ni infracción del ordenamiento jurídico.

TERCERO. - Conforme a lo dispuesto en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede la condena en costas a la parte apelante, cuyas pretensiones han sido totalmente desestimadas y la pérdida del depósito constituido para recurrir conforme establece, para los casos de desestimación de la apelación, el apartado noveno de la Disposición Adicional 15 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

VISTAS las disposiciones citadas y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Que **DESESTIMANDO** el recurso de apelación interpuesto por D^a Tatiana contra la sentencia de fecha 29 de abril de 2026, recaída en el Juicio Verbal núm. 1263/2025, seguido ante la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Benidorm, Plaza núm. 5, que debemos **CONFIRMAR y CONFIRMAMOS** dicha resolución, con condena a la apelante al pago de las costas de esta alzada y pérdida del depósito constituido para recurrir, en su caso.



Notifíquese esta resolución conforme a lo establecido en los artículos 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 208.4 y 212.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y, en su momento, devuélvanse las actuaciones al Juzgado de procedencia, interesando acuse de recibo, acompañado de certificación literal de la presente a los oportunos efectos, uniéndose otra al Rollo de apelación. Contra ella cabe interponer recurso de casación ante este Tribunal, con arreglo a lo dispuesto en los arts. 477, 479 y 481 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (R.D.L. 5/2023, de 28 de junio), en el plazo de veinte días a contar desde su notificación.

Para recurrir en Casación previamente deberán constituir DEPÓSITO por importe de 50 euros que se ingresará en la Cuenta de Consignaciones de esta Sección Quinta abierta en Banco Santander nº Expediente **0190/0000/06/0840/26**, indicando en el campo "Concepto" del documento Resguardo de Ingreso que es un "Recurso" y la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA, sin cuya acreditación no será admitido (LO 1/2009, de 3 de noviembre). No será necesario constituir dicho depósito cuando el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

Así, por esta nuestra sentencia, fallando en grado de apelación, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada, fuera de los casos previstos en una Ley, 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, y en los documentos adjuntos a la misma, no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines distintos a los previstos en las leyes.