



Roj: **STICI 742/2026 - ECLI:ES:TICI:2026:742**

Id Cendoj: **31232410012026100005**

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

Sede: **Tudela**

Sección: **1**

Fecha: **01/09/2026**

Nº de Recurso: **684/2024**

Nº de Resolución:

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

Ponente: **CARLOS LASALA ROYO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En TUDELA, a 1 de septiembre de 2026.

Vistos por mí, D. CARLOS LASALA ROYO, Ilmo. Sr. Magistrado- Juez del TRIBUNAL DE INSTANCIA DE TUDELA, PLAZA 1, SECCIÓN CIVIL E INSTRUCCIÓN y su Partido Judicial, ha visto los autos de juicio verbal, registrados con el número 684/2.024, promovidos por ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SAU, representada por el Procurador de los Tribunales D. Mauricio Gordillo Alcalá, asistido por el Letrado D. Pablo Ledesma López, contra D^a. Flora y D. Epifanio, representados por la Procuradora de los Tribunales D^a. María Monserrat Garde Gil, asistidos por la Letrada D^a. Izaskun Ciria Reparaz, en ejercicio de una demanda de desahucio de finca urbana por impago de renta.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - El Procurador de los Tribunales demandante, en el nombre y representación que acreditó, formuló ante este Juzgado demanda de juicio de verbal contra el mencionado demandado, alegando, en apoyo de sus pretensiones, los hechos y los fundamentos de derecho que consideró de aplicación al caso, y terminó suplicando al Juzgado.

SEGUNDO. - Admitida a trámite la demanda, requiriendo a la demandada al desalojo del inmueble, que pagara a la actora en las cantidades debidas o en otro caso comparezca ante el Tribunal y alegue oposición.

TERCERO. - Habiendo sido emplazada la demandada, compareció en plazo legal, contestando a la demanda, en la que formuló oposición e interesó una sentencia por la que se desestimase íntegramente, con condena en costas para la parte actora.

CUARTO. - Y llegado que fue el día señalado para el juicio, se practicó la prueba propuesta y admitida en los términos que consta en la grabación, y que, en aras a la brevedad, se tiene por reproducido. Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones en los términos que obran en autos, tras lo cual quedaron vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - En el presente caso, se ejercita una acción de desahucio, por impago de renta, derivada de una relación contractual -1 de octubre de 2019-, de arrendamiento de finca urbana, consistente en una vivienda sita en DIRECCION000 de Cintruenigo, a razón de una renta mensuales de 480 euros, que obliga a las partes a las prestaciones principales y recíprocas de atender al plazo de pago de la renta y cantidades asimiladas (el arrendatario) y la cesión del uso de la vivienda (arrendador).

Concretamente, se reclaman las rentas y gastos de la comunidad debidas por importe total de 2.622,57 euros en concepto de rentas (junio de 2021 a agosto de 2024).



SEGUNDO. - Pues bien, ha de partirse de una premisa y es que es un hecho no controvertido la relación contractual existente entre las partes, consistente en el contrato de 1 de octubre de 2019, de arrendamiento de finca urbana sita en DIRECCION000 de Cintruénigo.

Y lo cierto, es que, acreditada la relación contractual, la demandada no ha justificado el abono íntegro de las mensualidades por cuyo impago se acciona (2622,57 euros en concepto de rentas y gastos de la comunidad comprensivas de junio de 2021 a agosto de 2024) debiendo valorarse su facilidad probatoria, ex artículo 217.3, 7 y 444.1 Lec.

Y es que en relación al periodo reclamado (junio de 2021 a agosto de 2024) la demandada únicamente ha aportado siete extractos bancarios de abono de las mensualidades de junio de 2021, enero de 2024, enero 2023, octubre de 2023, abril de 202 y mayo de 2024.

Por otra parte, no se aprecia discordancia entre las cantidades reclamadas extrajudicialmente (2.049,35 euros), con las indicadas en el suplico de la demanda (2.622,57 euros) por la sencilla razón del devengo de nuevas mensualidades (renta y gastos asimilados) entre ambas fechas (4 de julio de 2024 y 13 de septiembre de 2024).

En este sentido, conviene recordar que acreditar el abono íntegro de las mensualidades, gastos asimilados que se reclaman compete exclusivamente a la demandada, al ser un hecho impeditivo de la pretensión de la parte actora, ex artículo 217.3 Lec.

En relación al resto de motivos de oposición, centrados en el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 439.6 a) y b) Le, resulta acreditada la condición de gran tenedor de la actora dada la documentación notarial aportada en la que consta que se trata de una mercantil dedicada a la explotación de bienes inmuebles y que adquirió - el 19 de septiembre de 2023- en bloque todos los activos patrimoniales de LURI 6 S.A.U. (documentos nº 1 a 3 de la demanda).

Por otra parte, la condición de vivienda habitual del inmueble objeto del procedimiento se desprende del contrato de arrendamiento, concretamente de la cláusula primera en la que se indica que dicho inmueble se destinará a vivienda habitual (documento nº 5 de la demanda).

Finalmente, las exigencias que se imponían a los grandes tenedores en el artículo 439.6-c y 7 LEC, no son exigibles en tanto han sido anulados por Sentencia del Tribunal Constitucional 26/2025, de 29 de enero.

Según lo expuesto, procede estimar la demanda de desahucio por impago de rentas y cantidades asimiladas de conformidad a lo dispuesto por el artículo 27.2-a de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre.

En suma, procede condenar a los demandados al pago de las rentas y cantidades asimiladas, que se vayan devengando durante la tramitación del procedimiento hasta la entrega efectiva de la posesión a la actora, más los intereses legales ex artículo 220.2 Lec.

TERCERO. - Costas. Dada la estimación de la demanda, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 394.1 de la LEC, se imponen las costas a la parte demandada.

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

FALLO

1. QUE DEBO **ESTIMAR Y ESTIMO** íntegramente la demanda promovida por ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE SAU, representada por el Procurador de los Tribunales D. Mauricio Gordillo Alcalá, contra D^a. Flora y D. Epifanio, representados por la Procuradora de los Tribunales D^a. María Monserrat Garde Gil, por lo que:

- *DECLARO la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda suscrito en fecha 01 de octubre de 2019 por impago de rentas, sobre la vivienda sita en DIRECCION000, y sus anejos (PLAZA DE GARAJE Nº NUM000, PLANTA NUM001) DE CINTRUENIGO - CP - NUM002 (NAVARRA) que se corresponde con la finca registral nº NUM003 del Registro de la Propiedad nº 2 de Tudela.*

- *CONDENO a los demandados a dejar libre, vacua y expedita la mencionada finca a disposición de la actora, bajo a percibimiento de lanzamiento si no lo efectuara en el plazo legal.*

- *CONDENO a DON Epifanio y DOÑA Flora al pago de la cantidad de DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (2.622,57€) correspondientes a rentas impagadas, más los correspondientes intereses.*

- *CONDENO a DON Epifanio y DOÑA Flora a satisfacer las rentas y cantidades asimiladas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la presente demanda hasta que se produzca la restitución efectiva de la*



posesión de la finca a la actora, a razón de QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (579,79€/mensuales).

2.- Se imponen las costas a la parte demandada.

Contra la presente sentencia, las partes podrán interponer recurso de apelación, en el plazo de 20 días contados desde el siguiente a la notificación de la presente, ante la Audiencia Provincial de Navarra, con advertencia de que según la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, en su disposición decimoquinta, apartado 3.b), que reforma la Ley Orgánica del Poder Judicial, será precisa la consignación del depósito de 50 euros.

Así lo pronuncio, mando y firmo, Don. CARLOS LASALA ROYO, Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del TRIBUNAL DE INSTANCIA DE TUDELA, PLAZA 1, SECCIÓN CIVIL E INSTRUCCIÓN.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ