



**XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. [REDACTED]**  
**SANTIAGO DE COMPOSTELA**  
**SENTENCIA: 00 [REDACTED]**  
**Juicio Verbal [REDACTED]/2017-[REDACTED]**



**SENTENCIA**

En Santiago de Compostela, a 22 de junio de 2017.

Vistos por Dña. [REDACTED] Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº [REDACTED] de esta ciudad, los presentes autos de Juicio Verbal de Desahucio nº [REDACTED]/2017, seguidos a instancia de D. [REDACTED] representado por el Procurador Sr. [REDACTED] bajo la asistencia letrada de Sr. Fernández-Figueres Estévez, contra D. [REDACTED] representado por la Procuradora [REDACTED] y bajo la asistencia letrada de la Sra. [REDACTED].

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.**- La representación procesal de D. [REDACTED] [REDACTED] interpuso demanda de Juicio verbal de Desahucio por falta de pago de la renta contra D. [REDACTED] en base a los hechos que constan en el escrito de demanda. Tras alegar la fundamentación jurídica que estimó pertinente, terminaba suplicando que se dicte sentencia por el que en caso de oposición del demandado, se dicte sentencia con los siguientes pronunciamientos: 1) Se declare resuelto el contrato de arrendamiento; 2) Condene a la parte demandada a entregar la posesión del inmueble al demandante, apercibiéndole de lanzamiento en caso de no entregar la posesión en el plazo fijado y, en ese caso, se ejecute la sentencia sin necesidad de ningún otro trámite, advirtiéndole expresamente a la parte demandada que serán considerados abandonados los bienes introducidos por la demandada que permanezca en el inmueble al producirse el lanzamiento. 3) Se condene a la parte demandada a pagar a la demandante todas las cantidades reclamadas en la presente demanda en concepto de rentas y cantidades asimiladas a renta, así como al pago de todas las rentas y cantidades asimiladas que se devenguen a partir de la presentación de la demanda y hasta la entrega efectiva del inmueble, a razón de 340 € al mes por ser esta renta la existente en el momento de presentar la demanda, dando cumplimiento al requisito de mención expresa del artículo 220 2º de la LEC.



**Segundo.-** Admitida a trámite la demanda, el demandado solicitó designación y abogado y procurador de oficio y una vez designado presentó escrito de oposición a la demanda en base a los hechos y fundamentos que se recogen en el escrito de contestación. Al acto de la vista comparecieron ambas partes, que se ratificaron en sus respectivas posturas. Tras la práctica de la prueba consistente en documental, concluyeron los letrados con sus respectivos informes. El acto de la vista quedó grabado en el correspondiente soporte y programa informático de este Juzgado.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.-** La parte actora ejercita acción de desahucio de arrendamiento de vivienda por falta de pago de la renta y acumulada reclamación de rentas y gastos en relación al contrato de arrendamiento de fecha 22/2/2016 en el que se pactó una renta mensual de 340 €, por impago de las rentas de los meses de febrero y marzo de 2017 así como las que se devenguen con posterioridad así como las cantidades asimiladas hasta el efectivo desalojo de la vivienda.

La parte demandada se opone alegando que la renta se abonó en metálico sólo la primera mensualidad y la fianza y que posteriormente el abono se hizo a través de cuenta bancaria. Se dice igualmente que hubo un pacto en virtud del cual los contratos de suministro de gas y electricidad se pondrían a su nombre que fue incumplido y que tras las sucesivas quejas se le entregan las facturas correspondientes, sin que consten a su nombre por lo que no pudo acceder a las subvenciones y ayudas de emergencia social. Que ante esta situación acordaron que primero abonara las facturas de suministro y se aplazaba el pago de la renta entre tanto no se procedía al cambio de la titularidad del contrato de suministro y la regularización procedentes por las cantidades que habían sido facturadas, pese a lo cual el actor interpuso la demanda de desahucio por falta de pago.

**Segundo.-** El artículo 27 2º de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o correspondan al arrendatario. El artículo 438 3º de la LEC permite al arrendador acumular en su demanda la pretensión de recuperación de la finca dada en arrendamiento, por impago de rentas o cantidad asimilada, con la reclamación de las rentas impagadas con independencia de la cantidad que se reclama, siendo el procedimiento adecuado, en todo caso, el Juicio Verbal. El artículo 220 de la LEC permite reclamar rentas



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

periódicas que se devenguen hasta la efectiva entrega de la posición de la finca.

El demandado no niega haber dejado de pagar las rentas que se reclaman por el contrato de alquiler de la vivienda y tan solo alega la existencia de un pacto de no abono de renta mientras no se procedía a resolver las discrepancias sobre el cambio de la titularidad de los contratos de suministro, alegación que está carente de toda prueba. En el contrato no existe ninguna cláusula que imponga al propietario el cambio de los contratos de suministro. En la cláusula sexta se estipula que serán de cuenta exclusiva del arrendatario todos los servicios y suministros con que cuente la vivienda que deberá contratarlos a su cargo con las empresas suministradores, pero también indica que si el inquilino no lo contratase a su nombre deberá abonar al propietarios las facturas de consumos que se originen en el plazo máximo de 15 días. Por lo demás, tampoco se justifica que por parte del demandado se hubiera intentado si quiera un cambio en la titularidad de los contratos de suministro ante las empresas suministradoras ni consta acreditada la negativa del propietario a proceder a dicho cambio, por lo que ha de desestimarse la causa de oposición invocada.

En cuanto al importe de las rentas adeudadas, en la fecha de presentación de la demanda consta adeudadas las rentas correspondientes a los meses de febrero y marzo de 2017, cuyo pago no se justifica, cantidades que se han visto incrementadas por las rentas devengadas con posterioridad, estando pendiente a fecha del acto del juicio (cinco mensualidades), un total de 1.700 €.

**Tercero.-** En cuanto a costas, se condena a la parte demandada por haber estimado la demanda (artículo 394 de la LEC).

### FALLO

**SE ESTIMA** la demanda presentada por el Procurador Sr. [REDACTED] en el nombre y representación invocada y, en consecuencia, **SE DECLARA RESUELTO** el contrato de arrendamiento suscrito entre demandante y demandado objeto del presente procedimiento, **CONDENANDO** al demandado D. [REDACTED] a entregar la posesión del inmueble apercibiéndole de lanzamiento en caso de no entregar la vivienda voluntariamente y antes de la fecha que por el Juzgado se señale como fecha de lanzamiento, **SE CONDENA** a abonar al demandante la cantidad de MIL SETECIENTOS EUROS (1.700 €) en concepto de rentas adeudadas hasta la fecha del



acto del juicio y aquellas otras que se devenguen hasta la entrega efectiva del inmueble a razón de 340 € mensuales así como las cantidades asimiladas a la renta que se devenguen hasta el efectivo desalojo de la vivienda y al pago de las costas procesales.



Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación que, en su caso, deberá interponerse ante este mismo Juzgado dentro de los veinte días siguientes a aquél en que se notifique esta resolución. Para la interposición de dicho recurso es necesaria la constitución de depósito en la cuenta de depósitos y consignaciones del Juzgado de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la LOPJ y por el importe de 50 €, lo que deberá ser acreditado a la presentación del recurso.

Así lo acuerda, manda y firma, Dña. [REDACTED]  
[REDACTED] Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº [REDACTED] de Santiago de Compostela.