

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ067535

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 1065/2024, de 23 de julio de 2024

Sala de lo Civil

Rec. n.º 611/2022

SUMARIO:**Contrato de arrendamiento de vivienda. Desahucio por falta de pago de la renta. Incumplimiento resolutorio. Excepciones.**

La demanda se fundamentó en que la arrendataria no atendió al pago del recibo correspondiente al mes de julio de 2020, que fue devuelto por el Banco a la sociedad actora, señalándose que la arrendataria no podía enervar la acción consignando o pagando el importe adeudado por cuanto ya hizo uso de tal derecho en el juicio de desahucio por falta de pago anterior.

El impago de la renta del arrendamiento de una vivienda fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la resolución arrendaticia, y ello aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad, sin que el arrendador venga obligado a que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas. Es una causa legal y el contrato de arrendamiento urbano es oneroso y conmutativo, es evidente que la primera obligación del arrendatario es la de pagar la renta; salvo cuando las partes hayan acordado que su abono se efectúe en un solo momento, este contrato es de tracto sucesivo y el impago de una sola mensualidad de renta puede motivar la resolución contractual. Tampoco se puede considerar que incurra en abuso de derecho (art. 7 CC), el arrendador que ante el incumplimiento del pago de la renta ejercita su derecho a la resolución del contrato. Todo ello sin perjuicio de que las circunstancias del caso concreto sí puedan y deban ser atendidas para valorar si efectivamente ha existido o no incumplimiento contractual.

No obstante, la jurisprudencia no ha cerrado el paso a que, a los efectos de determinar el incumplimiento de la obligación de pago, no deban ser contempladas las concretas circunstancias concurrentes en cada supuesto litigioso. En el presente caso de impago de una renta no existe incumplimiento resolutorio, ya que concurren las circunstancias siguientes, que lo convierten en excepcional, y como tal tributario de un tratamiento diferenciado, cuales son: El impago se refiere a una sola mensualidad de renta que ya se abonó aunque tardíamente, donde la arrendataria venía satisfaciendo la renta pactada, sin que, durante un dilatado periodo de tiempo, consten impagos anteriores, salvo una enervación. Era práctica seguida que la merced arrendaticia se abonase mediante una transferencia desde una cuenta, a través de la cual cobraba su pensión la demandada, a otra cuenta, en la que se encontraba domiciliado el pago de la renta y cuando se presentó el recibo al cobro litigioso, se devuelve ya que, en la cuenta en la que se domicilió el pago, al faltar una pequeña cantidad de dinero que la sentencia del juzgado fija en menos de 10 euros. No se aceptó, pese a ello, el descubierto por la entidad financiera, ni tampoco se comunica a la arrendataria la devolución del recibo. Las circunstancias descritas que convierten el presente caso en singular y determinan que no pueda apreciarse concurrente un incumplimiento resolutorio del contrato de arrendamiento.

PRECEPTOS:

Constitución Española, arts. 9.2, 14, 24, 39, 49 y 53.3.

Código Civil, arts. 7, 1.105 y 1.124.

Ley 29/1994 (LAU), art. 27.2 a).

PONENTE:*Don José Luis Seoane Spiegelberg.***TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.065/2024

Fecha de sentencia: 23/07/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 611/2022

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 16/07/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE BARCELONA, SECCION 4.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 611/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

SENTENCIA

Excmos. Sres.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 23 de julio de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D.^a Tatiana, representada por el procurador D. Albert Rambla Fàbregas, bajo la dirección letrada de D. Alejandro Fuentes-Lojo Rius, contra la sentencia n.º 594/2021, dictada por la Sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el recurso de apelación n.º 333/2021, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 540/2020, del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Barcelona, sobre desahucio por falta de pago. Ha sido parte recurrida Promocions Urgell, representada por la procuradora D.^a Gloria Messa Teichmann y bajo la dirección letrada de D. Hernán Rivera Torras.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. *Tramitación en primera instancia*

1.- El procurador D. Jaume Guillem Rodríguez, en nombre y representación de Promociones Urgell 2000, S.A., interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas contra D.^a Tatiana, en la que solicitaba al juzgado:

"Dar traslado de la demanda a la parte demandada para que la conteste, advirtiéndole en el requerimiento de acuerdo con el Art. 440.4 de la L.E.C para que en plazo de diez días desaloje el local, pague al actor o, en caso de pretender la enervación pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición, o en todo caso comparezca y alegue oposición; y que transcurrido este plazo si no atiende el requerimiento se dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio sin más trámites, dando lugar al desahucio y a la resolución del contrato y condenándole al pago de la cantidad reclamada más los intereses devengados desde la interposición de la presente demanda, así como, a dejar libre, vacuo y expedito el inmueble que ocupa, apercibiéndole de lanzamiento si no lo verifica, dando traslado al actor para que inste el despacho de ejecución.

" Que además en el requerimiento se deberá expresar el día y hora que se señalen para que tenga lugar la vista, y la práctica del lanzamiento, con expresa autorización para el descerrajamiento del local si este fuese necesario.

" Todo ello con expresa imposición de las costas devengadas al demandado".

2.- La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Barcelona y se registró con el n.º 540/2020. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. Albert Rambla Fàbregas, en representación de D.ª Tatiana, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

"[...] se estime la excepción alegada, y para el caso de entrar en el fondo del asunto, se desestime la demanda, con expresa condena en costas".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Barcelona dictó sentencia de fecha 1 de febrero de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

"Desestimando íntegramente la demanda:

" a/ absuelvo a la demandada de todas las pretensiones interesadas en su contra;

" b/ sin especial imposición de costas".

Segundo. *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Promociones Urgell 2000, S.A.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, que lo tramitó con el número de rollo 333/2021, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 28 de octubre de 2021, cuya parte dispositiva dispone:

"FALLAMOS:

" Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de PROMOCIONES URGELL 2000 SA frente a la sentencia dictada en el juicio verbal número 540/20 seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 7 de Barcelona, debemos REVOCAR Y REVOCAMOS dicha sentencia, y en su lugar dictamos la presente por la que estimando la demanda interpuesta frente a Dª Tatiana debemos declarar y declaramos haber lugar al desahucio de la misma de la vivienda sita en Barcelona, DIRECCION000, debiendo desalojarlo en el plazo legal, con apercibimiento de que en otro caso será lanzada judicialmente.

" Las costas de la primera instancia se imponen a la parte demandada, y respecto de las de esta instancia no se hace pronunciamiento condenatorio".

Tercero. *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.*

1.- El procurador D. Albert Rambla Fàbregas, en representación de D.ª Tatiana, interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"Único: Infracción del deber de motivación de las Sentencias, impuesto por el artículo 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; del derecho a la tutela judicial efectiva previsto en el artículo 24 de la Constitución. y 248 de la LOJ".

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Primero.- Por infracción del artículo 114.1ª de la LAU 64 y de la doctrina jurisprudencial de la Sala interpretativa de dicho precepto legal.

" Segundo: Subsidiariamente al motivo anterior, de la necesaria adaptación de la doctrina jurisprudencial de la Sala sobre la eficacia resolutoria del retraso en el pago de la renta la evolución de la realidad social y la común opinión de la comunidad jurídica, de conformidad con el Acuerdo 27 de enero de 2017 de los Magistrados de la Sala Primera del Tribunal Supremo sobre criterios de admisibilidad".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 20 de diciembre de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1.º) Admitir los recursos, extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de D.ª Tatiana contra la sentencia, de fecha 28 de octubre de 2021, dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4.ª), en el rollo de apelación núm. 333/2021, dimanante del juicio verbal de desahucio nº.540/2020, en el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Barcelona.

" 2.º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición a los recursos. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría.

" 3.º) Contra la presente resolución no cabe recurso alguno".

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 31 de mayo de 2024 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 16 de julio del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. *Antecedentes relevantes*

A los efectos resolutorios del presente recurso de casación partimos de los antecedentes siguientes:

1.º- La actora, Promociones Urgell 2000, S.A., interpuso una demanda de desahucio por falta de pago de la renta y reclamación de cantidad frente a D.ª Tatiana, en relación con la vivienda sita en Barcelona, DIRECCION000.

2.º- Las partes están vinculadas por un contrato de arrendamiento de 10 de mayo de 1983, concertado por quien en esa fecha era propietario del inmueble litigioso. El contrato se concertó por plazo indefinido, con una renta mensual de 50.000 ptas. que, al tiempo de la demanda, ascendía a 904,82 €, la cual debía abonarse dentro de los cinco primeros días de cada mes.

3.º- La demanda se fundamentó en que la arrendataria no atendió al pago del recibo correspondiente al mes de julio de 2020, que fue devuelto por el Banco a la sociedad actora con fecha 14 de julio.

Se señaló que la arrendataria no podía enervar la acción consignando o pagando el importe adeudado por cuanto ya hizo uso de tal derecho en el juicio de desahucio por falta de pago, que se siguió ante el Juzgado de Primera Instancia nº 25 de Barcelona con el número 635/2014.

En el suplico de la demanda se postuló la resolución del contrato y la condena de la demandada a abonar a la actora la suma de 904,82 euros, más los intereses devengados desde la interposición de la demanda.

4.º- El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 7 de Barcelona, que lo tramitó por los cauces del juicio verbal 540/2020.

5.º- El mentado procedimiento finalizó por sentencia en la que se desestimó la demanda bajo el razonamiento siguiente:

"Los antecedentes en cuanto al pago de la renta muestran, a la vista de la documental que acompaña la demandada (extracto de las cuentas de Bankia y de la Caixa) que la demandada estableció un sistema para que la cuenta donde se cargaba el alquiler estuviese dotada de fondos, consistente en traspasos desde la cuenta donde cobra la pensión a la cuenta donde se carga el recibo. Tal sistema no es el más simple, pero es atendible por razones de inercia (se ha venido haciendo así desde hace tiempo) y de edad de la demandada, y presenta el riesgo de que,

si surge algún imponderable (jurídicamente, algún supuesto de caso fortuito o de fuerza mayor - art. 1105 CC)-, la cuenta donde se carga el alquiler se quede transitoriamente sin fondos suficientes (en el presente caso, faltaban menos de 10 euros, lo que sin duda podría haber sido solucionado de manera prácticamente instantánea si la Caixa hubiese observado la diligencia mínima de un normal comerciante) y que esta situación no sea advertida hasta pasado un tiempo razonable, que es lo acontecido en este caso, en que cuando la demandada, al cabo de un mes del vencimiento del recibo de julio, se percató de que no había sido atendido y de que el de agosto no le había sido girado, pagó inmediatamente y cambió la domiciliación bancaria a la cuenta donde cobra la pensión, sin que desde ese momento se haya producido impago.

" Por tanto, más que de incumplimiento, hay que hablar de retraso en el cumplimiento que no ha perjudicado el interés del acreedor".

6.º- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación. Su conocimiento correspondió a la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, que dictó sentencia 594/2021, de 28 de octubre, en la que revocó la pronunciada por el juzgado y decretó haber lugar al desahucio.

El tribunal provincial partió de los siguientes hechos relevantes:

- "a) en el contrato se preveía la obligación de pagar la renta dentro de los cinco primeros días de cada mes
- " b) el 6 de julio de 2020 la actora presentó al cobro el recibo correspondiente al mes de julio por importe de 904,82 €, en la cuenta designada por la arrendataria, en Caixabank S.A.
- " c) el recibo fue devuelto el día 14 de julio, y la arrendataria no tuvo conocimiento de ello
- " d) la arrendataria cobraba la pensión en una cuenta Bankia y desde allí hacía un traspaso cada mes a su cuenta de Caixabank SA en la que se presentaba el recibo al cobro por la arrendadora
- " e) el 16 de junio de 2020 la demandada sufre una caída con fractura nasal y fractura de cabeza de radio Mason 1. Se procede a tratamiento ortopédico, con inmovilización en cabestrillo. Se instala férula nasal, a retirar en 7 días.
- " Por otra parte, acredita "pérdida leve de memoria".
- " f) el marido de la demandada, D. Nicanor, tenía variados problemas de salud: diabetes melitus, demencia por cuerpos de Lewy, cardiopatía isquémica y herpes zoster, siendo la aquí demandada la cuidadora del mismo
- " g) el Sr. Nicanor sufre a su vez una caída a mitad de julio con traumatismo de cadera, que se soluciona con material de osteosíntesis, cursando alta hospitalaria el 23 de julio
- " h) durante todo este tiempo la arrendataria estuvo sometida a una fuerte presión derivada de los hechos anteriores, y no fue hasta el 3 de agosto que sus familiares se dieron cuenta de la situación e hicieron un ingreso inmediato en la cuenta de Caixabank de 1.000 €.
- " i) el día 7 de agosto la demandada remite burofax a la propiedad comunicando la remisión de transferencia a la cuenta de la actora y el cambio de domiciliación de los recibos en la cuenta en la que cobra la pensión
- " j) el 30 de julio la actora presenta la demanda".

La audiencia, en síntesis, descartó la existencia de caso fortuito (art. 1105 del CC). Entendió que no se trataba de un simple atraso sino de un incumplimiento contractual. Explicó que el pago de la renta fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio no excluye la aplicabilidad de la resolución arrendaticia, aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, sin que el arrendador tenga que soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas (STS 755/08, 24 julio). Cita en apoyo de su decisión las SSTs 193/2009, de 26 de marzo y 137/2014, de 18 de marzo. Razona que la resolución del contrato de arrendamiento urbano no se rige por lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil, aplicable a la generalidad de las obligaciones sinalagmáticas, sino por las normas específicas que prevén una especial regulación en la normativa arrendaticia. El hecho de que la arrendadora sea una sociedad y no un particular tampoco puede tomarse en consideración, pues la ley no establece distinción alguna en este punto y lo contrario sería una discriminación injustificada. Admite que la actora podía haber actuado de otra manera, y podría haber avisado a la arrendataria del impago y reclamado el cumplimiento extrajudicialmente, lo que es obvio; ahora bien, ello no constituye un abuso de derecho y cita la STS 193/2009, al entender que el abuso estaría en el arrendatario.

7.º- Contra dicha sentencia se interpuso por la demandada recursos extraordinarios infracción procesal y casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal

Segundo. *Recurso extraordinario por infracción procesal*

El motivo único se fundamenta en la infracción del deber de motivación de las sentencias, impuesto por el artículo 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; del derecho a la tutela judicial efectiva previsto en el artículo 24 de la Constitución y art. 248 de la LOPJ.

Se queja la recurrente de que la sentencia no contenga un juicio de proporcionalidad y razonabilidad en consideración a las circunstancias personales de la recurrente, que imposibilitaron que pudiera atender el pago de la renta puntualmente, bajo la equívoca tesis de que el impago de la renta es una causa objetiva de resolución del contrato, confundiendo así el concepto de causa legal de resolución [art. 27.2.a) de la LAU] con el de causa objetiva.

Se sostiene que, cuando está en juego el derecho fundamental y universal de la vivienda, su reforzada protección jurídica exige que se realice por el juez, en todo procedimiento que conlleve el desalojo forzoso, el necesario juicio de proporcionalidad y razonabilidad (SSTC Sala Segunda, 113/2021, de 31 de mayo y 161/2021, de 4 de octubre).

Se argumenta que, conforme a la consolidada doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional y del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, toda resolución que conlleve el desalojo forzoso del domicilio debe adoptarse por el órgano judicial con una serie de cautelas en tanto que comporta la afectación de los derechos fundamentales del demandado -derecho a la vivienda, derecho a la inviolabilidad del domicilio, derecho a la intimidad personal y familiar- que gozan de un elevado rango de protección jurídica.

Cita en defensa de su recurso las SSTC 113/2021, de 31 de mayo, y 161/2021, de 4 de octubre.

La STC 113/2021, de 31 de mayo, se dictó en un caso en el que la recurrente en amparo había sido condenada en pronunciamiento firme al desalojo de la vivienda que ocupaba junto a sus hijos menores de edad, uno de los cuales recién nacido presentaba una discapacidad física diagnosticada del 65 por 100. En ejecución de sentencia formuló petición de prórroga del plazo de desalojo de un mes, que fue desestimada por falta de cobertura legal, al no hallarse en los supuestos del art. 556 LEC.

Se otorgó el amparo, por lesión del art. 24.1 CE, en aplicación de la doctrina sentada, entre otras, en la STC 178/2020, de 14 de diciembre, acerca de la función tuitiva de los órganos judiciales en materias que puedan afectar a menores, entendiendo que las circunstancias del caso imponían realizar un juicio de proporcionalidad en atención al elemento de vulnerabilidad concurrente y, consecuentemente, no limitarse a una respuesta formalista. Las limitaciones de los motivos legales de oposición a la ejecución, contenidas en determinadas normas procesales no pueden imponerse con un formalismo rigorista, proclamando la existencia de un deber de motivación reforzado en los casos de afectación al derecho a la protección familiar y de los menores (art. 39 CE) y de las personas con discapacidad (art. 49 CE).

Y concluye el tribunal que:

"En este caso se da la circunstancia que la propia demandante de amparo no solicitaba un aplazamiento indefinido sino vinculado a que por la administración pública competente pudiera aportarse una solución habitacional y escolar o, al menos, por seis meses en atención a la escolarización de los menores afectados por el desalojo. Respecto de la respuesta judicial a esta petición, que era un simple aplazamiento con una determinación temporal cierta y que quedaba enmarcada de una manera natural dentro del procedimiento de ejecución de títulos judiciales, debe concluirse también, por las razones ya expuestas, que por un exceso de formalismo rigorista implica la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva de la demandante de amparo (art. 24.1 CE). Por tanto, el Tribunal acuerda la estimación de este recurso de amparo por la vulneración aducida del derecho a la tutela judicial efectiva con la anulación de las resoluciones judiciales impugnadas y la retroacción de actuaciones para que se pronuncie una nueva resolución judicial respetuosa con el derecho fundamental reconocido, lo que determina que no resulte preciso pronunciarse sobre el resto de las vulneraciones alegadas".

En el caso, enjuiciado por la STC 161/2021, de 4 de octubre, también se dictó en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales, en dicha ocasión el recurrente en amparo había sido condenado en un juicio verbal de desahucio por el impago de determinadas rentas debidas a la sociedad propietaria del inmueble, sin haber llegado a comparecer en el mismo. El recurrente sufría una discapacidad limitativa de su capacidad cognitiva. El juzgado desestimó la oposición, argumentando que ninguna de las alegaciones tiene encaje en las causas de oposición previstas legalmente, añadiendo que, a pesar del pago completo de la deuda no constaba que se hubiera atendido el requerimiento de pago, ni se hubiera instado oposición en el previo juicio verbal de desahucio, así como tampoco había existido vulneración de los derechos de las personas con discapacidad puesto que "no consta que el demandado haya sido declarado judicial o administrativamente en dicha situación ni los padecimientos a los que se refiere la documentación determinan la necesidad de un complemento de su capacidad, sin perjuicio de que de encontrarse en una situación de especial vulnerabilidad pueda acudir a los servicios sociales correspondientes". El recurso fue desestimado insistiendo en que las causas de oposición a la ejecución de una resolución están tasadas y con los argumentos de que el requerimiento de pago se atendió después de que se hubiera acordado el archivo del juicio verbal, así como que la situación de vulnerabilidad alegada por razón de la discapacidad no es una circunstancia cuyo remedio le puede ser dispensado por los tribunales, que deben limitarse a la aplicación de la ley al caso concreto, por lo que dicha problemática ha de ser planteada ante los servicios sociales.

Se estima el amparo y se razona:

"La protección que la Constitución dispensa a las personas con discapacidad -tanto en lo relativo a la prohibición de su discriminación (art. 14 CE) como al mandato a los poderes públicos de realizar una política de integración de estas personas que les ampare para el disfrute de los derechos que la Constitución otorga a todos los ciudadanos (art. 49) y a que el reconocimiento, respeto y protección de este mandato deba informar la legislación positiva y la práctica judicial (art. 53.3 CE)- no puede quedar condicionada por requisitos formales como son el previo reconocimiento o declaración judicial o administrativa de una situación de incapacidad, lo que pugnaría, por un lado, con la exigencia constitucional de que la promoción de la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas (art. 9.2 CE) y, por otro, con la propia regulación legal de desarrollo de los derechos de las personas con discapacidad establecida en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, que atiende de manera preferente a un concepto material de discapacidad".

Por tanto, el tribunal concluye, de acuerdo con lo que interesa el Ministerio Fiscal, que en las circunstancias concurrentes en el presente caso una respuesta como la dada por los órganos judiciales al demandante de amparo vulnera su derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), lo que determina la anulación de las resoluciones judiciales impugnadas y la retroacción de actuaciones para que se pronuncie una nueva resolución judicial respetuosa con el derecho fundamental reconocido.

Ahora bien, los supuestos contemplados en dichas sentencias no guardan similitud con las circunstancias concurrentes en este caso. No nos encontramos ante ningún proceso de ejecución de sentencias con solicitud de suspensión del plazo de desalojo de vivienda, sino de determinación de la existencia de una causa de resolución del contrato de arriendo por impago de la renta. No se trata de un proceso en el que se encuentren interesados menores. Ni la arrendataria sufre discapacidad que afecte al ámbito propio de su autonomía.

Por otra parte, la sentencia del tribunal provincial se encuentra debidamente motivada con explicación de las razones en virtud de las cuales entiende que, en las circunstancias concurrentes, se da un supuesto de incumplimiento contractual generador de legítima causa de desahucio al amparo del art. 114.1 LAU, aplicable por razón del juego de la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Por consiguiente, el recurso extraordinario por infracción procesal basado en la falta de motivación no debe ser estimado; toda vez que la sentencia dictada por el tribunal provincial explica cuáles son las razones que determinaron la estimación de la demanda, y es jurisprudencia reiterada la que considera suficientemente motivadas las resoluciones que vengan apoyadas en razones a través de las cuales quepa conocer cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales que justifican la decisión tomada; es decir, la ratio decidendi (la razón de la decisión) que ha determinado el fallo o parte dispositiva de la resolución recurrida (sentencias 294/2012, de 18 de mayo, y 736/2013, de 3 de diciembre).

Ahora bien, que éstas sean o no correctas corresponde ya al recurso extraordinario de casación por infracción de derecho material o sustantivo (STS 1230/2023, de 18 de septiembre).

Hemos señalado también que puede decirse, con carácter general y de forma sintética, que una motivación es arbitraria: en primer lugar, cuando utiliza argumentos que no responden a los principios de la razón y de la lógica, a las reglas de la experiencia o a los conocimientos científicos; en segundo lugar, cuando los razonamientos parten de premisas falsas, porque obviamente en estos casos se alcanzarán conclusiones igualmente falsas; y, en tercer lugar, cuando no se respeten los criterios normativos de aplicación en el ámbito de la decisión que debe adoptarse (STS 332/2024, de 6 de marzo).

Pues bien, en este caso, la sentencia del tribunal provincial está debidamente motivada, se conocen las razones del camino argumental que condujo a la decisión tomada, y esta no se funda en una aplicación arbitraria del ordenamiento jurídico en los términos señalados, con lo que no se lesiona el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE.

Recurso de casación

Tercero. Examen del motivo único del recurso de casación

El recurso se construye sobre la base de la infracción del art. 114.1 LAU de 1964 y de la doctrina jurisprudencial sobre el impago de la renta.

En su desarrollo se señala que, en atención a las circunstancias concurrentes, no existe un incumplimiento contractual con entidad resolutoria. Se expone la jurisprudencia del Tribunal Supremo y se indican las razones por las que se considera que lo procedente es la desestimación de la demanda. No existe identidad de razón con el caso contemplado en el ATS de 27 de septiembre de 2023, invocado por la parte recurrida como apoyo a su petición de inadmisibilidad del recurso.

Es jurisprudencia de esta sala expuesta, por ejemplo, en la sentencia 729/2010, de 10 de noviembre, con cita de las sentencias 1219/2008, de 19 de febrero y 193/2009, de 26 de marzo, la que viene proclamando que el impago de la renta del arrendamiento de una vivienda fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la resolución arrendaticia, y ello aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad, sin que el arrendador venga obligado a que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas. Esta conclusión se encuentra justificada a través de sendos argumentos cuales son:

A) que la primera causa específica de resolución mencionada en el artículo 114.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se refiere a la falta de pago de la renta o de las cantidades que a esta se asimilan, y

B) que por ser el contrato de arrendamiento urbano oneroso y conmutativo, es evidente que la primera obligación del arrendatario es la de pagar la renta; por otra parte, salvo cuando las partes hayan acordado que su abono se efectúe en un solo momento, este contrato es de tracto sucesivo y el impago de una sola mensualidad de renta puede motivar la resolución contractual.

Esta doctrina se ratifica ulteriormente en las sentencias 137/2014, de 18 de marzo, 180/2014, de 27 de marzo y 291/2014, de 23 de mayo.

Por otra parte, el art. 1124 del CC no es aplicable a los contratos de arrendamiento sometidos a la LAU de 1964 (STS 137/2014, de 18 de marzo), sino que habrá de estarse a lo dispuesto en el art. 114.1 LAU, al contar con una regulación específica.

Tampoco se puede considerar que incurra en abuso de derecho (art. 7 CC), el arrendador que ante el incumplimiento del pago de la renta ejercita su derecho a la resolución del contrato. En este sentido, señala la STS 137/2014, de 18 de marzo, que:

"Además, como afirma la sentencia citada núm. 193/2009, de 26 marzo (Rec. 507/2004) "el abuso de derecho estará no tanto en el arrendador que pretenda resolver el contrato por impago puntual de la renta cuanto en el arrendatario que persista en su impuntualidad....", lo que no constituye más que la aplicación concreta de una doctrina reiterada según la cual, como expresa la sentencia núm. 872/2011, de 12 diciembre (Recurso de Casación núm. 1830/2008) "la regla general consiste en que quien usa de su derecho, no ocasiona daño (qui iure sui utitur neminen laedit), aunque no obtenga una solución positiva a su demanda. Esta regla está relacionada con el derecho constitucional a la tutela judicial, de modo que esta Sala ha manifestado en diversas ocasiones que el abuso del derecho en relación al proceso debe ser cuidadosamente examinado para no coartar el ejercicio de acciones (STS 905/2007 y las sentencias allí citadas, así como las SSTS 1229/2004, de 29 diciembre y 769/2010, de 3 diciembre)".

Ahora bien, la STS 673/2009, de 30 de octubre, invocada por la sentencia recurrida, señala que si bien es cierto que "la consideración de otros plazos diferentes por los tribunales, para distinguir el mero retraso del incumplimiento resolutorio, conduciría a la más absoluta inseguridad jurídica creando un indudable riesgo de arbitrariedad más que de arbitrio judicial", añade "sin perjuicio de que las circunstancias del caso concreto sí puedan y deban ser atendidas para valorar si efectivamente ha existido o no incumplimiento contractual".

Por su parte, la sentencia 210/2022, de 15 de marzo, precisa que la doctrina de la sala, antes expuesta, no es aplicable dado que "no contempla la circunstancia que, conforme a lo razonado por la Audiencia, singulariza el presente caso y fundamenta la decisión: que el retraso en el pago de la renta del mes de abril de 2019 no se le puede imputar al arrendatario, sino que es atribuible a un error del banco".

Pues bien, en este caso, concurren las circunstancias siguientes, que lo convierten en excepcional, y como tal tributario de un tratamiento diferenciado, cuales son:

El impago se refiere a una sola mensualidad de renta que ya se abonó el 3 de agosto de 2020. La arrendataria venía satisfaciendo la renta pactada, desde el año 1983, en la que se inició la relación arrendaticia sin que, durante tan dilatado periodo de tiempo, consten impagos anteriores, salvo la enervación de la acción que tuvo lugar en el procedimiento judicial 635/2014 del Juzgado de Primera Instancia núm. 25 de Barcelona.

Era práctica seguida que la merced arrendaticia se abonase mediante una transferencia desde una cuenta de Bankia, a través de la cual cobraba su pensión la demandada, a otra cuenta de Caixabank, en la que se encontraba domiciliado el pago de la renta.

Cuando se presentó el recibo al cobro correspondiente a la mensualidad de julio de 2020, se devuelve ya que, en la cuenta en la que se domicilió el pago, faltaba una pequeña cantidad de dinero que la sentencia del juzgado fija en menos de 10 euros. No se aceptó, pese a ello, el descubierto por la entidad financiera, ni tampoco se comunicó a la arrendataria la devolución del recibo.

El 16 de junio de 2020, la demandada sufrió una caída, que le produjo una fractura del radio y otra nasal, así como, por razón de su edad, 82 años, presenta un leve deterioro de memoria. A mitad de julio, su marido del que es cuidadora de hecho, y que convive con ella en la vivienda litigiosa, el cual padece, entre otros deterioros de la salud, una demencia por cuerpos de Lewy, sufrió otra caída que requirió su internamiento hospitalario con alta el

23 de julio. En esa situación de estrés, la demandada se olvidó ordenar la transferencia de los fondos para el abono de la renta.

No fue, hasta el tres de agosto de 2020, cuando sus familiares se dieron cuenta de la situación e hicieron un ingreso inmediato de la renta impagada en la cuenta de Caixabank mediante transferencia de 1000 euros. Además, actualmente, se ha procedido a domiciliar el pago de la renta en la cuenta en la que la arrendataria cobra su pensión, en donde se viene abonando con normalidad.

El impago no produjo ningún perjuicio al acreedor.

La jurisprudencia de la sala no ha cerrado el paso a que, a los efectos de determinar el incumplimiento de la obligación de pago, no deban ser contempladas las concretas circunstancias concurrentes en cada supuesto litigioso. Y, desde esta perspectiva, las anteriormente descritas, de naturaleza excepcional, determinan que no pueda apreciarse concurrente un incumplimiento resolutorio del contrato de arrendamiento.

No cabe aplicar la doctrina de la sentencia 137/2014, pues si bien, en ambos casos, constaba la falta de pago de una mensualidad de renta, no concurrían las circunstancias antes descritas que convierten el presente caso en singular.

La estimación del primer motivo de casación determina la improcedencia de entrar a examinar el segundo interpuesto con carácter subsidiario.

Cuarto. Costas y depósito

La desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal conlleva la imposición de las costas del recurso (art. 398 LEC) y que se decrete la pérdida del depósito constituido para recurrir (disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

La estimación del recurso de casación conduce a que no proceda la imposición de las costas (art. 398 LEC), así como que se acuerde la devolución del depósito constituido para recurrir (disposición adicional 15.ª, apartado 8, de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

La desestimación del recurso de apelación conduce a que se impongan las costas de la alzada a la parte apelante y se decrete la pérdida del depósito constituido para recurrir (disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

FALLO

Por todo lo expuesto,

EN NOMBRE DEL REY

y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido:

1.º- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal, con imposición de costas a la recurrente y pérdida del depósito constituido para recurrir.

2.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por D.ª Tatiana contra la sentencia 594/2021, de 28 de octubre, de la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el recurso de apelación 333/2021, que dejamos sin efecto, todo ello sin hacer especial condena en costas, y con devolución del depósito constituido para interponer el precitado recurso extraordinario.

3.º- Casar la referida sentencia, y con desestimación del recurso de apelación interpuesto por Promociones Urgell 2000, S.A., confirmar la sentencia 28/2021, de 1 de febrero, del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Barcelona, con imposición de costas a la parte apelante y pérdida del depósito constituido para recurrir.

Librese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.