

## 1.5. Obligaciones y contratos

# Arrendamiento inmobiliario: Impago de la renta y desahucio, ¿cambio de doctrina jurisprudencial?

*Real estate lease: Non-payment of rent  
and eviction, a change in legal doctrine?*

por

ROBERT REINHART SCHULLER

*Investigador predoctoral en formación FPI-UR/CAR 2022  
Universidad de La Rioja*

**RESUMEN:** El abono de la renta constituye la contraprestación esencial por la cesión del uso de una cosa. El incumplimiento del pago, según la legislación especial, dará derecho al arrendador a la resolución del contrato. El desahucio constituye la pieza central para la recuperación del bien. Sin embargo, recientemente se ha puesto en duda una doctrina consolidada del TS, con lo cual, se pretende analizar la evolución jurisprudencial del impago y el desahucio. De ese modo, se responderá a la pregunta: ¿el mero retraso en el pago de la renta da derecho al desahucio? O, al contrario, ¿existen ciertas circunstancias que podrían limitar tal derecho?

**ABSTRACT:** *The payment of rent constitutes the essential consideration for the transfer of the use of a thing. Failure to pay, according to special legislation, will entitle the landlord to terminate the contract. Eviction is the central piece for the recovery of the good. However, recently a consolidated doctrine of the TS has been called into question, which is why it is intended to analyze the jurisprudential evolution of non-payment and eviction. In this way, the question will be answered: does the mere delay in the payment of rent give the right to eviction? Or on the contrary, are there certain circumstances that could limit such right?*

**PALABRAS CLAVE:** Arrendamiento inmobiliario, retraso, impago, desahucio, circunstancias especiales, enervación, diligencia.

**KEYWORDS:** *Realestate lease, delay, non-payment, eviction, specials circumstances, enervation, diligence.*

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN.—II. EXTINCIÓN DEL CONTRATO: 1. Los SUPUESTOS DE HECHO CONTEMPLADOS EN LOS ARTÍCULOS 26 Y 28 DE LA LAU. 2. DE LA REMISIÓN DEL APARTADO PRIMERO DEL ART. 27 DE LA LAU. 3. INTRODUCCIÓN AL APARTADO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 27 DE LA LAU. 4. FALTA DE PAGO DE LA RENTA. 4.A. *Jurisprudencia anterior a 2008.* 4.A.a) Postura flexible. 4.A.b) Postura rígida. 4.A.c) Otros factores a tener en cuenta. 4.B. *Doctrina del TS a partir del año 2008.* 4.B.a) La STS 755/2008 de 24 de julio como punto de partida. 4.C. *La importancia de la desatendida STS 210/2022 de 15 de marzo.*—III. LA STS 1065/2024 DE 23 DE JULIO: 1. ANTECEDENTES DE HECHO. 2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS. 3. COMENTARIO.—IV. CONCLUSIONES.—V. JURISPRUDENCIA.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

## I. INTRODUCCIÓN

La STS 1065/2024 de 23 de julio invita a una serie de reflexiones. A raíz de esta sentencia se ha manifestado que se ha producido un cambio de doctrina, pues el mero retraso o impago de la cuota no sería, según las circunstancias, suficientes para el desahucio y resolución del contrato. En otras palabras, el sistema puramente objetivo se flexibiliza con el fin de acaparar, como anormalidad, ciertas situaciones excepcionales que no lleguen a frustrar la finalidad del contrato<sup>1</sup>.

Sin embargo, para constatar si realmente hubo cambio de doctrina, conviene conocer la postura anterior del TS, así como las discrepancias entre las AP que dieron lugar a una doctrina consolidada del TS, la cual se dice que se modifica mediante la STS 1065/2024 de 23 de julio.

Aunque se realizará una introducción sobre otras circunstancias que pudieran dar lugar a la terminación del contrato, desde el punto de vista de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos<sup>2</sup>, interesa el art. 27.2, en el cual se estipula:

*“2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:*

*a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario<sup>3</sup>”.*

Para seguir un orden cronológico, pero que también permita comprender el fenómeno, en primer lugar, se mencionarán otras formas de terminación del contrato de arrendamiento inmobiliario. Con posterioridad, se analizará la jurisprudencia relativa al retraso en el pago de la renta, su asimilación a un mero retraso o un incumplimiento, así como los pronunciamientos del TS sobre la materia. Finalmente, una vez conocido el recorrido jurisprudencial, se estudiará el supuesto de hecho de la STS 1065/2024 de 23 de julio y se procederá a su comentario crítico.

## II. EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

### 1. LOS SUPUESTOS DE HECHO CONTEMPLADOS EN LOS ARTÍCULOS 26 Y 28 DE LA LAU

Para averiguar los resultados de la sentencia que se comenta es necesario conocer el estado de la regulación actual, así como el criterio jurisprudencial. Desde

un punto de vista de la ubicación normativa, la remisión se hace a la LAU, TÍTULO II, de los arrendamientos de vivienda, concretamente el capítulo V titulado como “de la suspensión, resolución y extinción del contrato”.

La resolución del contrato constituye un supuesto de extinción de este, pero refiere PARRA LUCÁN (*et al.*) que el legislador ha optado por la distinción terminológica debido a motivos de índole práctica. Es decir, sostiene que la resolución ha sido contemplada como una causa de extinción contractual más conflictiva, de modo que es necesario dotarla de un tratamiento particular<sup>4</sup>.

Los tres preceptos, artículos 26 a 28, suponen supuestos de hecho que dan lugar a la extinción contractual. Del artículo 26, LAU, se contemplan dos opciones, la del desistimiento por parte del arrendatario o la suspensión de la renta. Para que tenga lugar su aplicación, será necesario que se lleven a cabo obras de conservación u obras que provengan de un mandato de autoridad competente, además, en ambos casos ha de coincidir que las obras den lugar a que la vivienda sea temporalmente inhabitable. El precepto no establece un lapso temporal concreto para entender desde cuándo sería viable acudir a estas soluciones, y si predomina ante una obra de conservación, de corta duración, la suspensión de la renta en vez del desistimiento del contrato.

En el artículo 28 se dice:

*“El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente Título, por las siguientes:*

- a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.*
- b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente”.*

El precepto obliga a indagar otros supuestos, dentro del Título II, que puedan dar lugar a la extinción del contrato. Claro ejemplo de ello cuando finalice el plazo pactado o cualquiera de sus prórrogas, véase los artículos 9, 10, 13 y 16 de la LAU.

Otro supuesto usual, con anterioridad a la reforma operada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, constituía la venta quita-renta, cuando el contrato no estuviera inscrito en el Registro de la Propiedad. En la actualidad, en el apartado tercero del artículo 13 se dice:

*“3. Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1, salvo que el referido propietario sea persona jurídica, en cuyo caso durarán siete años”<sup>5</sup>.*

Una opción distinta, aunque quizás inusual hoy en día, debido a la situación de la vivienda, consistiría en el desistimiento por parte del arrendatario. La LAU marca como requisitos para que el arrendatario pueda hacer uso de esta facultad que:

1. Hayan transcurrido al menos seis meses desde la perfección del contrato, y que hubiera un preaviso al arrendador con una antelación de al menos treinta días<sup>6</sup>.

Sin pretensión de exhaustividad, otro ejemplo lo podría constituir la necesidad de vivienda por parte del arrendador. El motivo para que se produzca la extinción debe consistir en que la necesite de forma permanente para sí mismo o

sus familiares, en primer grado de consanguinidad, para su cónyuge en caso de que hubiera recaído sentencia firme de separación divorcio, nulidad matrimonial, pero también en casos de adopción<sup>7</sup>.

## 2. DE LA REMISIÓN DEL APARTADO PRIMERO DEL ART.27 DE LA LAU

En la exégesis del artículo 27 de la LAU es necesario distinguir entre dos supuestos de hecho con requisitos distintos<sup>8</sup>. Es decir, en primer lugar, se encontraría la formulación del apartado primero, con una remisión expresa al CC, mientras que el segundo dota a los supuestos de hecho, en el recogidos, de una mayor especialidad.

Con el fin de centrar el debate y comprender el posible cambio de doctrina, conviene conocer el funcionamiento y requisitos de ambos apartados.

Comienza el apartado primero del art.27 de la LAU: *“El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil”*.

Es decir, el primer apartado instaura una posibilidad de recurrir a la facultad resolutoria prevista en el CC. Esta remisión es en defecto de previsión expresa del apartado segundo del art.27 de la LAU. Lo cual es útil, pues en principio se deja un régimen diverso a la posibilidad de exigir la resolución, aun en los casos no mencionados y comprendidos en dicho apartado. Ahora bien, esa remisión supone para el arrendador realizar un juicio de ponderación. Quiere decirse con esto, analizar si el incumplimiento de una obligación no prevista en el apartado segundo, si conforme al art.1124 llega a cumplir con la entidad e importancia que la jurisprudencia requiere para que solicite la resolución contractual. Esto es, que no se trate de una obligación de carácter accesorio o complementario, sino que el incumplimiento se refiera a una obligación principal<sup>10</sup>. Salvo previsión expresa por las partes, dotando a dicha obligación de un carácter esencial, corresponderá al juzgador como interprete valorar si el incumplimiento tiene la suficiente entidad para adjudicar la resolución contractual<sup>11</sup>. Con lo cual, resulta más deseable que las partes doten a una determinada obligación de la importancia que consideren. Este actuar supondría eliminar, en principio, el arbitrio y ponderación del juez, para dotar de motivo resolutorio aquellos incumplimientos que consideren más relevantes.

La dotación de carácter esencial, sobre la base de este precepto, y sin el análisis de los requisitos del artículo 1124 del Código civil puede observarse en la SAP Barcelona (Secc.4<sup>a</sup>) 728/2003 de 30 de octubre. El supuesto de hecho ha de resumirse del siguiente modo. En un contrato de arrendamiento de vivienda se pacta una cláusula específica respecto de los sujetos que gozarán del inmueble. Junto al arrendatario demandado cabe destacar la presencia del hijo de la arrendataria, quien no sería arrendatario, sino que únicamente disfrutará de parte de la vivienda, siendo consciente el arrendatario, según la cláusula por la cual se regula quienes serían los sujetos que convivirán y utilizarán la vivienda.

Concretamente, en la cláusula diecisésis del anexo se estipuló: ““*El arrendatario reconoce que convivirán en la vivienda juntamente con él, las siguientes personas: Emilio, Carlos Miguel, Jesús Carlos*”<sup>12</sup>”.

Jesús Carlos ingresa en el hospital, tras un tiempo de recuperación en casa de un familiar pretende volver a utilizar la vivienda, pero el arrendatario no le hace entrega de las llaves, de modo que le es imposible entrar a la vivienda. La arrendadora decide, ante la actitud del arrendador, interponer demanda de resolución contractual<sup>13</sup>. Sin embargo, aunque en la cláusula no hubiera un pronunciamiento expreso sobre las consecuencias que tendría el incumplimiento de esta, la AP interpreta que: “*El artículo 27.1 de la vigente LAU establece que el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil, por lo que, dado el incumplimiento del arrendatario demandado, procede estimar la acción de resolución ejercitada por la parte actora*”.

La AP no hace un análisis exhaustivo, ni siquiera verifica los requisitos del art.1124 del CC<sup>14</sup>, pues simplemente presume que la voluntad fue dotar a dicha cláusula de una entidad resolutoria, no siendo una cláusula meramente accesoria del contrato. Sin embargo, conforme a lo expresado por la doctrina, existen ciertas dudas de si la cláusula en cuestión tiene la entidad resolutoria necesaria. Pues hay que tener en cuenta que se ha manifestado:

“*Sólo si ese incumplimiento hace decaer las expectativas de cualquiera de las partes, podrá acudirse al mecanismo de la resolución. Producirán este efecto: 1) el incumplimiento de obligaciones que las partes hayan establecido en el contrato y donde expresamente hayan previsto la resolución como sanción; 2) el incumplimiento de la obligación de utilizar y cuidar la vivienda con la diligencia de un buen padre de familia (art. 1569.4.º CC). Queda descartado, por tanto, el incumplimiento de obligaciones secundarias o accesoria como causa de resolución*”<sup>15</sup>.

Para LÓPEZ MAZA el art.27.1 de la LAU, dada la remisión hecha al art.1124, permite optar por el cumplimiento de la obligación incumplida o por la resolución del contrato. Ahora bien, resulta imposible el ejercicio simultáneo y conjunto de ambas, pero si se solicitara el cumplimiento y este deviniera imposible, se podrá acudir a la resolución como opción<sup>16</sup>.

### 3. INTRODUCCIÓN AL APARTADO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 27 DE LA LAU

La doctrina se ha pronunciado que la diferencia frente al apartado primero, del art.27 de la LAU, estribaría en que en el segundo se trata de una resolución automática<sup>17</sup>. En otras palabras, el legislador ha contemplado una serie de supuestos que no deben cumplir con los requisitos del art.1124 para que se decrete la resolución del contrato<sup>18</sup>. Es decir, se considera directamente que el incumplimiento de esas seis obligaciones reviste un carácter esencial. De esta forma, también se elimina la facultad del juzgador para señalar un plazo de cumplimiento, todo ello en virtud del art.1124 del CC.

Las seis obligaciones que se recogen y que revisten el carácter de principales no son meramente ejemplificativas, sino que constituyen un conjunto cerrado<sup>19</sup>.

Con lo cual, para lo que aquí interesa, al especializarse este régimen, el mero incumplimiento supondría la posibilidad de resolver el contrato, aunque no se cumplieran en el caso concreto con los requisitos del art.1124. De esta forma, el impago o el retraso en la renta por parte del arrendatario, así como otro tipo de cantidades, aunque desde el prisma del artículo 1124 no se considerase un incumplimiento esencial y relevante, desde el punto de vista del apartado segundo constituiría una causa de resolución. Claro está, siempre y cuando no pueda haber lugar al uso de la enervación de la acción de desahucio<sup>20</sup>.

La opinión sobre lo que constituye el objeto del trabajo, y si realmente ha habido cambio de doctrina, se deduce también cuando se ha afirmado que si bien el artículo 27.2 de la LAU se aparta del art.1124 del CC, lo anterior no supone que no se apliquen a la resolución los demás criterios de la acción resolutoria. Quiere decirse con ello, que la doctrina se ha referido a la situación en la cual se pretende resolver el contrato por parte del arrendador, pero este no había cumplido previamente sus obligaciones. En otras palabras, si el arrendatario puede hacer uso del impedimento genérico en la materia, conocido como la *exceptio non adimpleti contractus*. Expresamente se ha llegado a manifestar: “*la acción ejercitada con base en el art. 27.2 LAU tiene verdadero carácter resolutorio y, a falta de cualquier otra especificación prevista en la LAU que la distinga en sus mecanismos o en sus efectos de la acción resolutoria genérica, deberán aplicarse todos los criterios que la doctrina y la jurisprudencia vienen reconociendo para que proceda la declaración de ineficacia contractual por la vía del art. 1124<sup>21</sup>*”. Pero, hay que recordar que estos procesos no producen efectos de cosa juzgada, art.447.2. LEC. De ese modo, el arrendatario podría acudir a un proceso ordinario para así poner de manifiesto el incumplimiento previo del arrendador<sup>22</sup>.

#### 4. FALTA DE PAGO DE LA RENTA

Constituye el comentario al artículo 27.2.a de la LAU una de las claves para entender la sentencia que se pretende analizar. Se estipula en este precepto que:

“2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario<sup>23</sup>”.

Sin necesidad de discusión alguna, el pago de la renta constituye la contraprestación por la cesión del uso de una cosa, siendo la obligación esencial del arrendatario. Se ha dicho sobre su incumplimiento que: “*Al tratarse de una obligación esencial, su incumplimiento siempre va a ser relevante y va a provocar el efecto resolutorio del contrato, si el arrendador así lo desea. El arrendatario no tiene excusa para incumplirla, ni siquiera el previo incumplimiento del arrendador<sup>24</sup>*”.

Sin embargo, como se verá a lo largo del comentario, han existido distintas puntualizaciones en orden a determinar la mora o incumplimiento del pago. El plazo pactado, en relación con el pago de la renta, constituye el momento en el cual el arrendatario, junto al lugar pactado y modo, debe abonar la renta. A partir de ese momento, según la interpretación y conducta del arrendador, pudiera estar ante un mero retraso en el pago de la renta o un incumplimiento con entidad

resolutoria. En términos más claros, transcurrido el plazo pactado y sin abonar la renta, existirá un incumplimiento por parte del arrendatario, cosa distinta es que este llegue a tener entidad resolutoria o finalmente se considere un mero retraso. La clave consiste en descifrar la consecuencia de tal acto, debiendo aunar a lo anterior las circunstancias que pudieron llevar al impago puntual de la renta. A modo de ejemplo, aunque con posterioridad se volverá, dice la SAP Barcelona (Secc.13<sup>a</sup>) 303/2004 de 17 de mayo, que: *"El momento al que hay que referirse para entender que no se trata de un mero retraso, sino de un verdadero impago, es el de la presentación de la demanda, momento en que comienza la litispendencia y se genera el efecto jurídico procesal de la perpetuatio jurisdicciones<sup>25</sup>".*

#### *4.A. Jurisprudencia anterior a 2008*

##### *4.A.a) Postura flexible*

Se dice en la SAP Cuenca 225/1997 de 30 de octubre, que la contraprestación (pago) a la obligación del arrendador de ceder el uso de la cosa arrendada constituye obligación primordial del arrendatario, de tal modo que su incumplimiento facultará al arrendador a instar la resolución del contrato locativo al amparo de lo que dispone el art. 114.1.<sup>º</sup> de la Ley de Arrendamientos Urbanos<sup>26</sup> o el art.27.2.a de la LAU del año 1994.

Esta AP es la muestra de un criterio más flexible, a favor del arrendatario, respecto a cuándo puede el arrendador solicitar la resolución contractual. De modo que dice que debe concurrir:

1. Una voluntad receptora de cobro por parte del arrendador<sup>27</sup>.
2. Incumplimiento del arrendatario, el cual ha de cumplir con el parámetro de la voluntad deliberada y rebelde al cumplimiento de su obligación<sup>28</sup>.
3. Con lo cual, el mero retraso en el abono de la renta no sería suficiente, más en las situaciones en las cuales existiera tolerancia por parte del arrendador; casos estos en los que si el arrendador ejercitara la acción resolutoria conduciría a un abuso de derecho por su parte.

Supuesto de hecho este que tiene importancia, pues tiene en cuenta la conducta, no solo de tolerancia de la propia arrendadora, sino también el intento del empleado del arrendatario, el cual se personó en el domicilio del arrendador, durante varios días, y no encontró al administrador hasta días posteriores. Día, cuando encontró al administrador, en el cual ya se había presentado la demandada de desahucio, sin habérselo hecho saber al representante del arrendatario. De ese modo no solo aprecian que el arrendador ha actuado en contra de sus propios actos, sino que también el incumplimiento no tuvo la entidad resolutoria suficiente.

En la SAP Las Palmas (Secc.4<sup>a</sup>) 420/1999 de 6 de julio se ha puesto de manifiesto que: *"para que concurra la causa resolutoria prevista en el art. 27.2º a) de la vigente LAU (RCL 1994\3272 y RCL\1995\1141), a saber resolución del contrato locativo por falta de pago de la renta o cantidades asimiladas es necesario que se dé un propio y verdadero incumplimiento contractual, que se dé una voluntad manifiesta de incumplir o actitud rebelde que impida el fin normal del contrato frustrando las*

*legítimas expectativas de la parte. No lo constituye por su escasa entidad el simple retraso o cumplimiento tardío de la obligación”.*

En este supuesto se pactó que la renta debía abonarse en el transcurso de los primeros siete días del mes. No se abona una mensualidad en el tiempo pactado, la demanda se interpone el día 27 y ese mismo día el arrendatario abonó la renta mediante ingreso bancario. Es decir, el pago se realizó antes de la admisión a trámite de la demanda<sup>29</sup>, lo cual supone para la AP que el arrendatario desconociera tal hecho, pero también que la relación jurídico-procesal no se hubiera constituido todavía. Todo esto supone, para la AP, que interprete que existe un mero retraso en el pago de la renta y no un incumplimiento de rango resolutorio. Con lo cual, no deberían aplicarse las consecuencias gravosas de la resolución del contrato. Ahora bien, a modo de *obiter dictum* dice la AP que el arrendatario deberá tomar precaución en relación con situaciones futuras. De este modo, la AP diferencia entre un retraso puntual, ocasional, el cual no tendría gravedad para facultar la resolución contractual, entre retrasos reiterados<sup>30</sup>, debido a la dejadez del arrendatario, los cuales cambiarían la naturaleza de la clasificación. En otras palabras, que se sucedan diversos retrasos en el tiempo supone que el arrendador pueda solicitar la resolución contractual, pues lo anterior constituiría un verdadero incumplimiento.

#### 4.A.b) Postura rígida

En otras ocasiones, el adeudo de dos mensualidades, en caso de enervación previa, han sido suficientes para decretar el desahucio. Interesa de la SAP Barcelona (Secc.4<sup>a</sup>) 2 de septiembre de 1998, la conducta del arrendatario. Una vez interpuesta la demanda de desahucio, pasados tres días, este abona la renta, pero el arrendador rechaza tal acto; con lo cual, procede a consignación judicial. Recuerda la AP la importancia de que la cantidad adeudada, a efectos del juicio de desahucio, esté determinada. Por otro lado, dispone que: “*También se ha declarado en numerosas ocasiones que obligación fundamental del arrendatario es la de pagar la renta, al margen de la actitud del arrendador, debiendo, en su caso, utilizar los procedimientos adecuados para constituir en mora al acreedor, así como que, en caso de discrepancia sobre la cuantía de la renta, el arrendatario se liberará, en tanto se declare otra cosa por los Tribunales, pagando o consignando la cantidad última pacífica entre las partes*”.

De la SAP Cantabria (Sec.4<sup>a</sup>) 26/2000 de 8 de septiembre interesa: “*Dos son los motivos de apelación que se plantean en el escrito de recurso. Mediante el primero (con cita de cierta jurisprudencia provincial que no compartimos) viene a sostenerse que no cabe hablar de impago de rentas arrendaticias, sino de simple retraso, cuando el inquilino abona las debidas, antes de tener conocimiento de que contra él se ha formulado demanda de desahucio por impago; tesis esta que no compartimos, porque entraña confusión de los planos civil y procesal. Y es que una cosa es el impago, realidad de orden civil, que se produce cuando, vencido el término pactado para satisfacer la renta, ésta no se paga; y otra, la posible enervación de una acción como la de desahucio (nacida legalmente del hecho del impago), cuestión de orden procesal. Esta enervación, facultad que por razones de orden social y económico se*

*concede al arrendatario, presupone siempre, como hecho previo, el impago de una o varias rentas”.*

Por el otro lado, en la SAP Asturias (Secc.7<sup>a</sup>) 273/2002 de 30 de abril que el pago de la renta constituye una obligación esencial<sup>31</sup>, y que el mero retraso permite al arrendador solicitar la resolución contractual. Sin embargo, la AP se atiene a los hechos y usos de la relación arrendaticia concreta.

Y llega a afirmar que: “*La propia actora admittía pagos atrasados<sup>32</sup> y ahora contrariamente a la buena fe hace valer una pretensión contradictoria a como ha venido comportándose habitualmente, quebrantando así la confianza de la contraparte en coherencia con la conducta socialmente esperada y exigible conforme a los principios de la buena fe, y conocedora de la imposibilidad de enervar la acción por la arrendataria. La tolerancia del arrendador viene generando la confianza en el arrendatario de que tales atrasos son admitidos, y que no serán utilizados en un momento determinado, sorpresivamente como pretendidos impagos, máxime cuando la situación viene produciéndose durante dilatado período de tiempo, sin que conste protesta alguna por el arrendador, quien también admitió demoras en el pago*”. Lo cual hace que la AP aprecie que no haya lugar a un incumplimiento con entidad resolutoria, sino que únicamente ha existido un retraso en el pago, el cual venía siendo consentido por el arrendador.

#### 4.A.c) Otros factores a tener en cuenta

La doctrina que se propone, a efectos del trabajo, tiene su exponente, desde un punto de vista práctico en la sentencia que se analiza<sup>33</sup>. Previamente hubo ener-vación, pero con posterioridad, por circunstancias ajenas al arrendatario, la renta no se abonó en el plazo estipulado. El arrendatario realizaba los pagos mediante transferencia bancaria, de modo que existía un mandato, el cual la entidad debía cumplir conforme a lo pactado. El acuerdo consistió en que la entidad bancaria debía de transferir, de forma automática, durante los cinco primeros días del mes, la cantidad pactada. El retraso, según manifiesta el delegado de la entidad bancaria, tuvo ocasión debido a una elección de prioridades por parte de la entidad. Es decir, con la entrada en vigor del euro se dio preponderancia a su implementación, de modo que dejaron de lado algunas tareas, sin tener en cuenta las repercusiones que tales hechos podrían tener para sus clientes. Lo curioso del supuesto de hecho son varios puntos, que la renta se abonó el día nueve, en vez del cinco, pero el día ocho la arrendadora ya había interpuesto demanda de desahucio. Además, cabe añadir que desde ese entonces no volvió a haber impuntualidad alguna en el pago de la renta.

Finalmente, la AP concluye que: “*Cuando el art. 35 de la LAU dice que el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento por (entre otros motivos) falta de pago de la renta (art. 27.2 a) de la meritada Ley) viene a referirse aunque no lo diga expresamente a una situación clara de impago y no de mero retraso, y ello dada la trascendencia que deriva del supuesto contemplado en aquellos artículos. Aunque es difícil deslindar cuando se evidencia un impago y cuando un simple retraso en pagar, entiende la Sala que en un supuesto como el de autos en que el período de tiempo transcurrido entre la fecha de la obligación de satisfacer la renta*

*y la efectividad de su abono es muy breve (4 días), y en que la falta de pago se debió a problemática ajena al arrendatario, así como que se venía pagando el alquiler desde hacía mucho tiempo sin ocurrencia de contrariedad, se debe entender que no hubo voluntad renuente de dejar de pagar la renta y sí un mero retraso por un brevísimo período de tiempo que no merece una sanción tan relevante como la de provocar un desahucio<sup>34</sup>.*

Basta tener en cuenta, que sobre la enervación se ha venido discutiendo cuándo se produce, es decir, desde qué momento puede entenderse que el arrendatario enervó el contrato. Para la SAP Valladolid (Secc.1<sup>a</sup>) de 14 de marzo, ese momento no puede ser otro que el de la presentación de la demanda, pues desde ese momento se entiende iniciado el ejercicio de la acción de desahucio<sup>35</sup>.

Para que pueda haber lugar al incumplimiento por parte del arrendatario un factor a tener en cuenta es la determinación de la renta. Es decir, que del contrato se refleje de forma nítida la cantidad que el arrendatario deba abonar, o que se demuestre por parte del arrendador aquello que se le debe. En palabras de la SAP Madrid (Secc.13<sup>a</sup>) de 21 de mayo de 2002: “no puede haber incumplimiento de la obligación allí donde se desconoce en sus elementos esenciales, cuestión que debe venir perfectamente delimitada, como presupuesto de la acción<sup>36</sup>”

Es decir, cuando se promueve el juicio de desahucio por falta de pago de la renta, su cuantía y los conceptos que la integran han de estar perfectamente definidos, por excluir su naturaleza sumaria y especial cualquier debate, por nimio que sea, sobre un extremo tan esencial que define la acción misma. Cuestión que debe ser objeto de prioritaria decisión.

#### *4.B. Doctrina del TS a partir del año 2008*

##### *4.B.a) La STS 755/2008 de 24 de julio como punto de partida.*

La STS 755/2008 de 24 de julio constituye el paso para esclarecer la jurisprudencia contradictoria en la falta de pago y el desahucio solicitado por el arrendador. El supuesto de hecho trata de un desahucio por impago, de un arrendamiento de local, sometido a la legislación del año 1964 y por ende al art.114 de la LAU aplicable al caso. Basta saber que existe el impago de una mensualidad y la arrendadora decide optar por el desahucio. Sobre el supuesto de hecho, se halla una información a tener en cuenta en relación a cómo se realizaban los pagos, pues de la STS se extrae: “Respecto a la cuestión de fondo se trata del impago de la renta del mes de enero de 2001 abonado en el mes de marzo del mismo año por el arrendatario del local, no obstante según se constata de la prueba documental la arrendataria tenía concedida una línea de crédito con la entidad financiera (folio 66) por la que se le facilitaba pagos al descubierto, gozando con la confianza de aquélla (folio 65) produciéndose la devolución del recibo de enero si bien se fueron abonando los posteriores de febrero y marzo así como el del retrasado una vez el arrendatario tuvo conocimiento de la devolución bancaria es obvio pues que no se produce una voluntad morosa de no abonar el recibo mensual por parte de la entidad apelante sino una actuación quizás precipitada de la actora para obtener el

*desahucio dada la existencia de una anterior enervación por lo que al amparo del artículo 7 del Código Civil (LEG 1889, 27) procede estimar el recurso desestimándose la demanda”.*

El TS consciente de la situación, pues parte de las AP contemplaban que el impago de una mensualidad consistía en un mero retraso y no en causa de resolución del arrendamiento. Mientras que la doctrina opuesta precisa que el pago de la renta fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio no excluye la aplicabilidad de la causa de resolución arrendaticia, y ello, aunque la demanda se funda en el impago de una única mensualidad de renta<sup>37</sup>.

Desde el punto de vista de los hechos, el TS dice que ha quedado probado, en Primera Instancia, que el arrendatario no ha abonado puntualmente la renta correspondiente al mes de enero de 2001 y que se hizo el 7 de marzo de 2001, fecha del primer señalamiento del juicio verbal de desahucio y, por consiguiente, con posterioridad a la presentación de la demanda<sup>38</sup>.

Y dice el TS: “*Por ser el contrato de arrendamiento urbano oneroso y commutativo, 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 trato sucesivo y el impago de una sola mensualidad de renta puede motivar la resolución contractual. El arrendador no viene obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el pago de las rentas periódicas, como aquí ha acaecido, y, en tal coyuntura, debe prosperar su demanda de desahucio si se demuestra tal reiteración*”.

Sin embargo, el TS deja una afirmación más que interesante. Pues dice: “*Por último, la demandada no ha demostrado la incidencia de las especiales circunstancias antes aludidas*<sup>39</sup>”. La clave, parece ser, que ciertas circunstancias especiales podrían incidir en la decisión del TS, pero estas deben ser demostradas por el arrendatario. De esta sentencia se aprecia que cuando el arrendatario ha enervado un desahucio anterior, una vez que se presenta demanda de desahucio, por falta de abono de la renta, no es necesario que el arrendatario tenga conocimiento de la demanda, y que no abone antes, para que la acción ejercitada sea una resolución automática. Incluso podría desconocer la demanda, la cual ya ha sido presentada, y abonar la renta, pero que el contrato se resuelva y se desahucie, salvo que existan las mencionadas circunstancias especiales.

Por último, sobre el pretendido abuso del derecho dice: “*no abusa del derecho quién lo ejercita y el que pretende la aplicación del artículo 7 del Código Civil (LEG 1889, 27) ha de probar la concurrencia de especiales circunstancias existentes que hagan reprochable la conducta objetivamente adecuada a la norma; en este caso, el derecho no ha sido esgrimido de modo anormal o excesivo, ni de forma desproporcionada: se ejercitó por la arrendadora la acción de desahucio frente al arrendatario por impago de la renta del local de negocio arrendado correspondiente al mes de enero de 2001, con la indicación de que, al no abonar los recibos de renta y demás cantidades adeudadas de los meses de julio y agosto de 2000, entre las mismas partes, se siguió ante el Juzgado de Primera Instancia número 14 de Zaragoza el juicio de desahucio número 680/2000, que terminó mediante auto de 17 de noviembre de 2000, al declararse enervada la acción ejercitada*”.

Hecho este que se pone en relación con las llamadas circunstancias especiales que el arrendatario debería probar.

4.B.b) Sentencias posteriores a la STS 755/2008 de 24 de julio

La doctrina antes expuesta se confirma por esta STS<sup>40</sup> creando un cuerpo jurisprudencial. El objeto del debate se circunscribe a si el pago parcial de una mensualidad puede llegar a tener efectos resolutorios. Por otro lado, también se plantea, que habiéndose abonado lo debido, de forma total, antes de la celebración de la vista, si el caso concreto consistiría en un mero retraso en el pago de la renta y no un incumplimiento con entidad resolutoria.

Cabe destacar, que al igual que en el anterior caso, en este también hubo enervación previa, lo cual hizo que no pudiera aplicarse nuevamente. Desde el punto de vista jurídico, el TS sostiene: *"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 trato sucesivo y el impago de una sola mensualidad de renta puede motivar la resolución contractual"*.

De la STS 193/2009 de 26 de marzo cabe destacar lo siguiente. En el supuesto de hecho enjuiciado, al igual que en los anteriores, existió una enervación previa. De modo que, ante el impago del arrendatario, el arrendador pretende desahuciarlo. El *quid* de la cuestión se encuentra en que la renta se abonó antes de haber sido citado el demandado para la vista del juicio. Nuevamente, el TS vuelve a analizar y observar que para parte de la jurisprudencia dicho abono, con anterioridad a la celebración de la vista, constituiría un mero retraso y no una falta de pago con entidad resolutoria automática. Y dice: *"Por un lado estarían las sentencias de diversos tribunales de apelación según las cuales el pago de la renta por el arrendatario sin haber recibido aún noticia del litigio tiene respecto de éste únicamente efectos enervadores de la acción, si concurren los requisitos legales que posibilitan la enervación"; y por otro, las contradicitorias que consideran que el pago de la renta por el arrendatario "en cualquier momento anterior a su citación a juicio, esto es, sin tener noticias de la interpellación judicial, constituye un mero retraso, con efectos liberatorios"*.

La arrendataria alega su postura, sobre la base del art.22.4 de la LEC, pues en este no se señala el *dies a quo* de la enervación de la acción de desahucio. Con lo cual, por remisión al art.440.3, debería darse el comienzo de dicha posibilidad una vez que el arrendatario haya sido citado para la vista; de ese modo, los pagos anteriores no constituirían enervación y sí mero retraso. Por otro lado, alega también que no hubo una voluntad obstativa al incumplimiento del contrato, pues el retraso se debe a una consignación tardía, no por la arrendataria, sino por sus representantes legales en otro proceso. Además, sostiene la arrendataria que siempre ha cumplido hasta dicho momento religiosamente con sus obligaciones. Por otro lado, cabe destacar que el contrato contenía una cláusula por la cual se decía: *"el atraso de ocho días en el pago de alquileres se estima como causa para incoar el desahucio"*. Lo cual suponía que el desahucio estuviera condicionado a un factor temporal, es decir, el no abonar la renta en el plazo estipulado. Cabe destacar, desde el punto de vista de los hechos, que la interposición de la demanda de desahucio se realizó el día 22 de marzo de 2002 y la consignación el día 23 de ese mes.

El TS vuelve a reproducir lo dicho en la STS 755/2008 de 24 de julio. Incluso, pese a la nimiedad del retraso en la consignación, estima el TS que no existió abu-

so de derecho por parte de la arrendadora. Por el otro lado, desde el punto de vista de la voluntad de las partes específica: “cuando el propio contrato estipula un plazo máximo de retraso en el pago, previendo expresamente que después de vencido este plazo el arrendador podrá promover el desahucio, carece de sentido plantearse si un retraso superior constituye ya incumplimiento resolutorio o mero retraso, pues las propias partes lo han configurado como incumplimiento justificativo del desahucio”. Pero, la parte que mejor refleja la doctrina asumida por el TS, y la especialidad del régimen resolutorio arrendatario, frente al genérico del CC, es la siguiente afirmación: “de otro, 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, 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; y por último, que un excesivo protecciónismo de los arrendatarios, sobre todo si raya en el paternalismo, puede generar el indeseable efecto general de retraer la oferta de viviendas en alquiler por el temor de los propietarios a tener que soportar los reiterados incumplimientos de los inquilinos, máxime cuando en muchas ocasiones la necesidad del arrendador de cobrar puntualmente la renta puede ser tan acuciante como la del inquilino de disponer de una vivienda”. Cabe resaltar y enfatizar que el propio TS ya se refiere a las circunstancias del caso como un elemento a valorar del posible incumplimiento contractual. Lo cual hace extraer, que ya ofrecía la posibilidad de probar que el retraso en el pago se debió a circunstancias especiales<sup>41</sup>, no a un mero despiste. Ahora bien, el problema consiste en determinar qué tipos de circunstancias pueden avalar que no haya existido un incumplimiento contractual<sup>42</sup>; más concretamente, circunstancias que no tengan que ver con la propia negativa, o actuación del arrendador, donde queda claro que un hecho obstativo propio no puede beneficiarle.

Desde el punto de vista de la seguridad jurídica, hecho este qué podría dar lugar a ciertas dudas, con la nueva llamada doctrina, el TS en esta sentencia llega a manifestar:

“en segundo lugar, porque permitir ese comportamiento contractual del arrendatario lleva consigo el riesgo de propiciar los pagos impuntuales de la renta debilitando correlativamente el derecho del arrendador a su pago puntual, ya que a éste le resultará imposible saber con certeza si al interponer su demanda, por muy fundada que esté, va a acabar prosperando o no, pues su viabilidad no dependerá tanto de ser ciertos los hechos y pertinentes los fundamentos de derecho de la propia demanda cuanto del factor puramente aleatorio de que el arrendatario decida o no pagar antes de ser citado para la vista<sup>43</sup>”.

De las sentencias que se han ido analizando se ha encontrado un nexo argumentativo común. Y es que las arrendatarias suelen sostener que no tuvieron una verdadera voluntad de incumplir, sino que simplemente hubo un retraso.

Nuevamente se discute sobre a partir de cuándo existe mero retraso e incumplimiento, pero el TS vuelve a aplicar la doctrina ya consolidada<sup>44</sup>.

Desde el punto de vista de los hechos, este presenta identidad con los anteriores, pues hubo enervación previa. Las cinco mensualidades debidas se abonaron una vez que la demanda ya se presentó en los juzgados. El TS repite lo dicho en la STS 755/2008 de 24 de julio. Otro de los motivos que se aducen para la defensa de

esta postura consistiría en una mayor defensa del arrendador ante los abusos del inquilino. Interpretación esta que se ajustaría a la realidad, teniendo en cuenta la tendencia del RD ley 2/1985, norma la cual supuso una mayor protección para el arrendador debido a la criticada sobreprotección del arrendatario. Lo cual hace que se esbozen también motivos de índole económica, es decir, de forma que de no seguirse esta vía interpretativa pudiera haber una contracción de la oferta en el mercado arrendatario.

Pero como tal no debe reconducirse el debate a la enervación, la cual tiene su sentido desde un punto de vista también de la protección del arrendatario. El meollo de la cuestión tiene un trasfondo claro, se debe partir de un incumplimiento puramente objetivo, como elemento suficiente para poder resolver el contrato, o deben apreciarse otras circunstancias, las cuales podrían tener incidencia en el origen del retraso en el pago de la renta. Nuevamente se debe traer a colación los casos fortuitos o fuerza mayor, pero y por qué no también la propia buena fe del arrendador. Nótese que con esto último se quiere invitar a analizar, si de algún modo el arrendador obstaculizó que el arrendatario pudiera cumplir en forma. En este caso parece ser claro, pues sería más que injusto y contrario a los principios generales del derecho que el arrendador pudiera resolver el contrato.

La dificultad se presencia en las situaciones en las que la conducta del arrendador nada tuvo que ver en el retraso del pago, y es aquí dónde surgen numerosas incógnitas, las cuales pueden ser vistas como un equilibrio del contrato, o una posición más favorable a un sujeto u otro dependiendo como se interprete la realidad social del momento. Con lo cual, aquí ya no dependerá de que se produzca un pago antes de un determinado momento, sino el por qué del motivo por el cual no se produjo el abono. Las circunstancias para apreciar aquí deben ser limitadas, pues no puede apreciarse y beneficiarse al arrendatario si este fue negligente. Pongase en la situación de que se hubiera pactado que la renta se abonase mediante *bizum*, siempre en los primeros ocho días del mes, pero el arrendatario se olvida<sup>45</sup>, puesto que se encontraba de vacaciones disfrutando de su merecido descanso. Este se acuerda el día once, e inmediatamente abona lo debido al arrendador. Sin embargo, el arrendador decide resolver el contrato, pues considera que el arrendatario no cumplirá o no se ve obligado a preguntarse el por qué del retraso. Con lo cual, el día diez interpone demanda de desahucio. ¿Debe protegerse el interés del arrendador o del arrendatario en este caso? Las circunstancias del caso indican la existencia de negligencia por parte del arrendatario, pues distinto hubiera sido que este estuviera hospitalizado debido a un accidente, lo cual impediría que pudiese abonar la renta. El patrón para seguir constituye en verificar, desde un punto de vista objetivo, cuál hubiera sido la conducta de un sujeto diligente, sobre todo de la perspectiva de un arrendatario diligente en sus asuntos.

Quizás, aunque hubiese habido una enervación previa, a falta de los casos fortuitos y fuerza mayor, debiera establecerse un plazo de seguridad, de carácter dispositivo, mediante el cual se estipulara que transcurridos quince días sin que mediase el pago, el contrato se entendería automáticamente resuelto<sup>46</sup>. Ahora bien, no debe olvidarse que esos quince días, a pesar de su carácter dispositivo, podrían verse afectados por casos fortuitos y fuerza mayor<sup>47</sup>. Es cierto que esto último invita a una cierta inseguridad jurídica, pues se dejaría al arbitrio del juzgador decidir, según lo que probase el arrendatario, si merece o no que su contrato

no se resuelva. Pero también responde a la realidad social a la que alude el TS<sup>48</sup>, donde la escasez de la vivienda, por distintos motivos, tanto económicos como jurídicos, dificulta que el arrendatario de buena fe pudiera encontrar una oportunidad similar en el mercado.

De la STS 771/2010 de 22 de noviembre cabe destacar que en este supuesto se debía abonar la renta en los diez primeros días de cada mes. Por otro lado, que la renta era variable y que debía determinarse, cada mes, mediante los criterios establecidos en el contrato. Sin embargo, la arrendadora solía comunicar dicho importe el día quince de cada mes. La subarrendataria abonó lo debido con anterioridad al conocimiento de la demanda, pues todavía no le había sido notificada<sup>49</sup>.

Importante que debe resaltarse que este supuesto de hecho funcionaba sobre la base de los usos, pues hay que tener en cuenta que: *“Desde esa fecha la parte demandada comenzó a abonar las rentas a la semana siguiente de recibir la factura con su importe y dentro del mismo mes de la emisión. Transcurrido un año, el demandado modificó unilateralmente su comportamiento y comenzó, desde junio de 2005 a satisfacer la renta, no en el mismo mes en que recibía la factura en la que se especificaba su importe, sino en la segunda quincena del mes siguiente”*. Ahora bien, la AP no apreció un consentimiento por parte del arrendador respecto de este comportamiento. No obstante, no debe olvidarse que el desahucio se funda en el impago de la renta de diciembre de 2005 y enero de 2006. Con lo cual, vuelve a aplicarse la doctrina en relación al pago con posterioridad a la presentación de la demanda.

De la STS 180/2014 de 27 de marzo interesa saber que: *“La demandante puso en conocimiento del Juzgado que las rentas debidas habían sido pagadas por el demandado antes de la celebración de la vista, y solicitó que se declarase enervada la acción de desahucio. La parte demandada se opuso al considerar que se había producido un mero retraso en el pago de la renta como consecuencia de una suerte de pacto con el arrendador, que se lo había venido permitiendo, por lo que no era posible declarar enervada la acción”*.

En este supuesto de hecho el TS vuelve a reiterar su doctrina consolidada<sup>50</sup>, pero ha lugar a la enervación, pues a diferencia de los otros casos enjuiciados, aquí no ha habido una enervación previa<sup>51</sup>.

#### *4.C. La importancia de la desatendida STS 210/2022 de 15 de marzo*

De los antecedentes de hecho merece destacara que el arrendatario no abonó a tiempo la renta pactada. Que la arrendadora solicita en desahucio, obteniendo pronunciamiento estimadorio en Primera Instancia y desestimatorio ante la AP. Recurre ante el TS por la vulneración de la doctrina asentada tras la STS 755/2008 de 24 de julio, pues sostiene que el retraso, aunque sea en unos días, siempre tiene entidad resolutoria, decidiendo el arrendador si quiere o no resolver el contrato.

Parte de la tesis que se propone en este trabajo tiene su fundamento en la STS 210/2022 de 15 de marzo. Se dice en esta sentencia, que la doctrina asentada a raíz de la STS de 2008 no resulta aplicable al caso a enjuiciar. *“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*<sup>52</sup>.

Es decir, en este supuesto el arrendatario intentó abonar, constantemente, el pago de la renta, pero la transferencia le era devuelta, dándose el caso: “*Figurando, en la documentación bancaria de devolución, la arrendadora como ordenante, y que, cuando acudió al banco para informarse, comprobó que, por un error de la propia entidad, el dinero no se transfería a la cuenta de la arrendadora, sino a una cuenta judicial referida a un procedimiento previo, y ello pese a que el 11 de marzo anterior había ordenado por escrito con indicación de su número que los pagos de las rentas se hicieran en la cuenta de la arrendadora, no habiendo actuado así la entidad bancaria hasta que es apercibida de su error*”.

Solo suprimiendo la anterior circunstancia, de la que se desentiende por completo la recurrente, cabría plantearse la aplicación al caso de la doctrina anterior y, consecuentemente, su posible vulneración.

Desde un punto de vista de la temporalidad del pago, esta sentencia también tiene relevancia respecto a la doctrina anterior. Acoge como válida la interpretación de la AP<sup>53</sup> respecto de la indeterminación de la fecha en la que se debiera de abonar la renta; con lo cual, se aplica el plazo supletorio de siete días contenido en la LAU. Ahora bien, se dice que el abono fallido no se realizó el séptimo día sino el octavo, pero que no tendría entidad resolutoria por lo siguiente:

*“Es cierto, que la transferencia de la renta del mes de abril se realizó el día 8 y que, por lo tanto, en principio, estaría fuera de los siete primeros días del mes a los que se refiere el art. 17.2 LAU que es el precepto que, según señaló la Audiencia en el auto resolviendo la solicitud de aclaración, subsanación o complemento de sentencia, tendría que operar de forma subsidiaria a falta de una clara disposición en el contrato sobre el plazo de pago de la renta.*

*Pero también es cierto, que la Audiencia, refiriéndose a la orden que el arrendatario dio al banco de que los pagos de las rentas se hicieran en la cuenta de la arrendadora, dice que dicha orden “[n]o establecía hacerlo en ese plazo [...]”, que se trata de “[u]n atraso pequeño inimputable al arrendatario [...]” y que “[e]s clara la voluntad que, en todo momento, el arrendatario ha tenido de pagar la renta debida [...].”*

Añádase a todo lo anterior, por último, que el argumento esgrimido por la recurrente en el escrito de oposición al recurso de apelación pone de manifiesto un dato en el que no repara la Audiencia: la acción de desahucio carecería de fundamento, aunque se asumiera que el pago de la renta del mes de abril se produjo fuera de plazo al realizarse mediante transferencia el día 8, pues al haberse presentado la demanda, que está fechada el día 9, con posterioridad, cuando se ejercitó la acción la “falta de pago” ya no existía”.

Esta sentencia requiere de ponderación y matización, pues parece que se aparta a la literalidad seguida a raíz de la STS de 2008. Es evidente que el pago se realiza fuera de plazo, pero se tiene en cuenta la actuación de un tercero<sup>54</sup>. Tanto la AP como el TS sostienen que el retraso en el pago de la renta supone un incumplimiento contractual.

Sin embargo, aunque sea a modo *obiter dictum*, se deduce de esta STS que el retraso en un día, sin tener en cuenta la diligencia del arrendatario u otras circunstancias, no sería causa resolutoria suficiente, pues dicho pago entraría dentro de una diligencia normal y aceptada socialmente. En otras palabras, el TS viene a

asumir lo dicho por la AP: “*se trata de “[u]n atraso pequeño inimputable al arrendatario [...]” y que “[e]s clara la voluntad que, en todo momento, el arrendatario ha tenido de pagar la renta debida [...].*” No obstante, hay cierta contradicción, y sería necesario de un pronunciamiento más claro, a través de la cual se respondería si la realidad social permite que haya pequeños retrasos, de unos cuantos días o semanas, sin que el arrendatario muestre su inimputabilidad en dicho retraso. En principio, ese cauce todavía no sería viable, dándose como opción que: no sea imputable el retraso al arrendatario, que este haya actuado con la diligencia exigida según las circunstancias del caso, para así abonar la renta lo más rápido posible.

### III. LA STS 1065/2024 DE 23 DE JULIO

#### 1. ANTECEDENTES DE HECHO

El contrato en cuestión se rige por la ley de arrendamientos urbanos del año 1964, cuya duración pactada lo fue como indefinida. La demanda de desahucio tiene su causa en la devolución del recibo correspondiente al mes de julio de 2020. Por otro lado, cabe destacar que la arrendataria demandada no pudo hacer uso de la enervación, pues ya se había empleado con anterioridad. El abono de la renta funcionaba del siguiente modo, el arrendatario contaba con una cuenta en la cual recibía la pensión, y se transferían fondos a otra para el pago del alquiler; es decir, esto se hacía de forma automática.

En el supuesto de hecho, la devolución se hizo porque faltaban diez euros, los cuales según el Tribunal de Primera Instancia podrían haberse visto cubiertos por la entidad bancaria, mostrando así una diligencia mínima. Este hecho supuso que la arrendataria no se percata de la falta de abono de la renta hasta haber transcurrido un mes. Pues tampoco se le había girado el abono correspondiente al mes de agosto. Una vez conocedora de tal hecho, abonó *ipso facto* ambas mensualidades; cambiando también la domiciliación bancaria; no habiendo retraso alguno desde ese momento.

Sin embargo, la AP se atiene a los hechos. Es decir, el abono de la renta hubo de hacerse dentro de los primeros cinco días de cada mes. La arrendadora, el día seis presentó al cobro el recibo correspondiente, que le fue devuelto el día 14 de julio, porque faltaban diez euros y la arrendataria desconoció dicha devolución.

Desde el punto de vista de las circunstancias personales de la arrendataria varios hechos son relevantes. El 16 de junio la arrendadora sufre una caída, dando como resultado una fractura nasal y una fractura de cabeza de radio Mason 1. Lo cual requirió de tratamiento médico. Se acredita también una pérdida leve de memoria de esta; sumados también los diversos problemas de salud del marido, siendo la arrendataria quien se ocupaba de su cuidado. Quien además sufrió una caída, justamente el mes de julio, cursando el alta el día 23 de julio. Sin embargo, ni siquiera será la arrendataria quien se percata de la devolución del recibo, pues quienes conocieron tal hecho fueron los familiares, quienes el 3 de agosto, nada más darse cuenta de la situación, proceden al correspondiente ingreso.

Ahora bien, la demanda de desahucio ya se había presentado el día 30 de julio. Por otro lado, por parte de la demandada, se remitió burofax el día 7 de agosto

para comunicar la transferencia y el cambio de domiciliación, de ese modo se evitarían percances futuros.

En Primera Instancia se otorga la razón a la arrendataria, mientras que la AP corrige dicho pronunciamiento. No aprecia caso fortuito, y aplica en puridad la doctrina establecida tras la STS 755/2008 de 24 de julio. Entiende incluso que existe abuso de derecho, pero por parte del arrendatario.

## 2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Desde un punto de vista jurídico, es importante que al analizar la posible infracción procesal, el TS sostiene que no resulta aplicable la respuesta dada por el TC en STC 113/2021 de 31 de mayo. La afirmación a tener en cuenta es la siguiente: “*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*<sup>55</sup>”*. Sin embargo, aunque la motivación sea suficiente, la apreciación de su acertamiento se debe analizar en la vertiente casacional.*

Desde el punto de vista casacional, interesa conocer que se analiza el art.114.1 de la LAU del año 1964, precepto equivalente al art.27.2.a, de la actual norma, con ciertos matices. Lo cual hace que la doctrina establecida en relación con el art.27, sobre impago de la renta, resulte también aplicable a este precepto.

El TS recuerda, que a raíz de la STS 755/2008 de 24 de julio, se ha creado un cuerpo jurisprudencial unánime, de modo que: “*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 doctrina tiene su justificación en la regulación específica que recibe el arrendamiento, así como en la propia naturaleza del contrato*<sup>56</sup>*.*

Ahora bien, el propio TS reconoce que tal doctrina puede verse afectada por lo dicho en distintas sentencias<sup>57</sup>, y es que repite: “*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*”*.*

También recuerda la STS 210/2022 de 15 de marzo, ya analizada anteriormente, y finalmente sostiene, el TS, que en este supuesto concurren una serie de circunstancias que convierten el caso en excepcional. Circunstancias estas que invitan a otorgar, frente a la doctrina usual aplicada, un trato diferenciado a este supuesto de hecho.

Con lo cual, el TS tiene en cuenta que hubo una enervación anterior, pero que, con posterioridad, hasta el suceso de la transferencia, ningún inconveniente o problema volvió a acaecer. Que la mensualidad se abonó en cuanto se supo el problema de la transferencia devuelta. Sostiene el TS que la cantidad fue devuel-

ta, pero que faltaban menos de diez euros para el pago completo. Que la entidad financiera no aceptó el descubierto en cuenta corriente y que tampoco comunicó dicho percance a la arrendataria. Por otro lado, el TS tiene en cuenta las situaciones hospitalarias, tanto de la arrendataria, como de su marido, y la situación de estrés que generó dicha coyuntura.

Igualmente, que en cuanto se supo sobre lo acaecido, se procedió inmediatamente a la transferencia. Que también, para que la situación no vuelva a suceder la transferencia, a partir del abono, se hiciera directamente desde la cuenta en la cual se recibe la pensión. Por otro lado, se aprecia que el impago no generó ningún perjuicio al arrendador.

### 3. COMENTARIO

La existencia de un régimen general y otro específico ha de tener su por qué. En vano sería su configuración, si prácticamente su aplicación se basase en las mismas reglas y principios que el régimen general resolutorio del CC. Sin embargo, en ocasiones, ese régimen especial debería contar con ciertas excepciones. Pero para entender cuándo caben excepciones, ha de conocerse la diferencia, al menos a grandes rasgos, entre el régimen general resolutorio y el especial arrendatario<sup>58</sup>. Una aproximación al régimen general resolutorio permitiría aseverar que el mero retraso en el abono de la renta no tiene una gravedad resolutoria suficiente, pues no existiría en este caso una frustración del contrato. También, que ni siquiera se deba a una voluntad rebelde de incumplir, sino a mera negligencia o, ni aun eso, al menos en algunos casos. De no haber una voluntad expresa de las partes, la apreciación de la frustración del contrato, o no, es más flexible en el régimen general.

Desde el punto de vista del régimen específico, la falta de pago en el plazo pactado constituye el incumplimiento de la prestación más esencial del contrato de arrendamiento. En otras palabras, el porqué de la cesión del uso tiene su fundamento en la contraprestación dineraria, de forma que llegado el momento, no habiendo abono por parte del arrendatario, el arrendador puede decidir recuperar la cosa. Lo que sucede en el régimen específico es que, en principio, el mero retraso tiene una entidad resolutoria, pues rompería la reciprocidad de las prestaciones. Es decir, el arrendador ni siquiera ha de analizar si el arrendatario quiere o no cumplir, si lo hará más tarde, sino que se presupone que el arrendatario será diligente en el pago de la renta. Con lo cual, presentada la demanda de desahucio, si bien el arrendatario pudo haber abonado con posterioridad a la demanda lo debido, si este no tuviera el beneficio de la enervación, en principio, debería restituir la cosa al arrendador. En principio, porque para mantener el equilibrio y la commutatividad del contrato, el arrendatario debería poder alegar ciertas circunstancias, las cuales pueden haber sido el por qué justificante del impago de la renta. Ahora bien, permitir alegar tales circunstancias implica un juicio de valor por parte del juzgador, quien deberá ponderar, con cautela, que causas merecen o no la tutela. En otras palabras, si alguien que enervó previamente el contrato, y de ese modo se comprometió a cumplir tal como se pactó, debido a ciertas circunstancias merece que no se aplique el régimen resolutorio automático de la norma especial. En

otras palabras, que no se genere un perjuicio al arrendador, según se dice en la STS 1065/2024 de 23 de julio. Sin embargo, dicha manifestación por parte del TS no puede ser interpretada y aplicada de manera aislada, pues daría lugar a que un retraso puntual, sin circunstancias excepcionales, no tenga entidad resolutoria. Lo que se ha querido decir con esta manifestación es que el retraso en pocos días, o quizás un mes, no genera un perjuicio, lo cual suma argumentativamente a favor del arrendatario que no abonó debido a unas circunstancias especiales.

No obstante, pese a existir ciertas circunstancias especiales, parece ser que la generación de un perjuicio al arrendador podría suponer que dichas circunstancias dejen de ser especiales. Generalmente, esto tiene que ver con las mensualidades debidas, pues difícilmente se podrá justificar el impago de un año, por más que inicialmente hubiera unas circunstancias especiales. Esto invita a pensar que las circunstancias especiales son transitorias, en otras palabras, que su duración temporal ha de ser corta. Significa que, pese a tales circunstancias, un arrendatario diligente, según sus circunstancias objetivas y subjetivas, se percate en un lapso de tiempo, corto, del impago producido. Una de las preguntas más sugerativas es: ¿cuánto tiempo puede transcurrir? Esta pregunta debe relacionarse con el posible perjuicio al arrendador. En otras palabras, se debería presumir, que a pesar de las circunstancias personales, el perjuicio se genera cuando se tarda más de un mes o dos en abonar la renta. Esto podría verse como un plazo de seguridad a favor de ciertas circunstancias excepcionales. Ahora bien, dicho plazo debería variar según las circunstancias concretas del caso. Quiere decirse con ello, que si el juzgador hubiera apreciado que, mediante una diligencia media, el arrendatario hubiera descubierto antes el impago, este no debe gozar de ese beneficio del plazo. En definitiva, supone que el plazo de seguridad tenga un máximo, del cual no puede traspasarse puesto que se genera perjuicio, mientras que el mínimo sería variable según las circunstancias y diligencia empleada.

En la práctica, los casos y soluciones que se podrían presentar son numerosos. Que se presente demanda de desahucio, pero que el arrendatario la enerve antes de la celebración de la vista. Que hubiera enervación previa, pero que el arrendatario pagase antes de presentarse la demanda. En este supuesto, también surge la duda de si debe considerarse un mero retraso o, si el arrendador quisiera, pudiera presentar una demanda resolutoria pese al pago tardío. En principio, no debería haber lugar al desahucio y tendría que tratarse esta situación como un pago tardío. Ahora bien, no merecerían tutela los supuestos en los cuales existe una reiteración de la conducta, de forma que la mora ha sido constante y no consentida. De este modo, pese a haberse realizado el pago antes de la presentación de la demanda, si el arrendador probara tales circunstancias, la reiteración en la mora y su constante oposición, el tratamiento no debería considerarse como un pago tardío sino como incumplimiento del contrato. Las líneas divisorias entre una situación u otra son tan finas, que por ello el criterio puramente objetivo resulta atractivo, pues se otorga la oportunidad de la enervación, y una vez utilizada, de haber retraso, la especialidad del supuesto permite la resolución automática. En otras palabras, no se verifica mediante este modelo las circunstancias que han podido dar lugar a ese retraso o llámese, incumplimiento.

Sin embargo, un modelo que se acerque a la aceptación de ciertas circunstancias, especiales, pero justificativas, puede dar lugar a una jurisprudencia contra-

dictoria, según hasta qué punto se acepta una actuación como tolerable, es decir como un caso fortuito o fuerza mayor, e incluso, en el caso de más flexibilidad, que no se aprecie una frustración del contrato. El camino para seguir debe basarse en el modelo de la resolución automática, pero limitada por ciertas circunstancias especiales y excepcionales, que el arrendatario deba probar. Lo cual hace que tenga que demostrar su buena fe y diligencia en el supuesto a enjuiciar.

Por otro lado, junto al ya tan beneficios sistema de enervación, podría estipularse, mediante modificación legislativa, que únicamente dará derecho a la resolución el retraso en un mes, o más de un mes, del pago de la renta. Teóricamente las opciones pueden ser múltiples, sin embargo, la senda a seguir debe perseguir el equilibrio<sup>59</sup> entre los intereses de ambas partes. Por otro lado, debe tenerse en cuenta que un criterio u otro podría llegar a tener un impacto en la oferta de viviendas en el mercado.

#### IV. CONCLUSIONES

- I. La realidad demuestra que el ámbito de la vivienda cada día tiene un cariz más social. Existen dos intereses, a los cuales ha de aplicarse la norma de forma equilibrada. La propia normativa, tal como se ha observado en la actualidad, puede tener un efecto demoledor en la oferta de vivienda en el mercado.
- II. La jurisprudencia, según que criterio, ha demostrado una mayor o menor flexibilidad en apreciar la existencia de retraso o incumplimiento resolutorio. En algunas ocasiones, las posturas han sido un tanto radicales, debiendo encontrarse un punto que equilibre la balanza entre ambos intereses.
- III. La enervación puede verse como una segunda oportunidad para el arrendatario, sin embargo, en ocasiones, el arrendatario, necesita también de protección una vez que hubo enervación previa.
- IV. La interpretación de la STS 755/2008 de 24 de julio, por parte de la jurisprudencia menor, en algunas ocasiones, se hizo prescindiendo totalmente de las circunstancias del caso. En otras palabras, se ha observado un cierto automatismo entre el retraso, su equiparación a un incumplimiento resolutorio y la procedencia del desahucio.
- V. El objetivo del presente comentario ha constado en responder a una incógnita, la cual es: ¿ha habido cambio de doctrina? En realidad, la respuesta es que no. Se ha citado, que de forma temprana el TS ya aludía a la posibilidad de alegar ciertas circunstancias especiales, sin embargo, hasta la STS 210/2022 de 15 de marzo, podría decirse que no se ha resuelto o ha tenido la oportunidad de analizar un caso que merezca el desvío de la aplicación de la doctrina general.
- VI. La STS 1065/2024 de 23 de julio ha supuesto el claro ejemplo de un supuesto de hecho, junto con la atención mediática, para revertir la aplicación automática de la STS 755/2008 de 24 de julio y proceder para tener en cuenta las circunstancias del caso, las cuales pueden afectar a la apreciación del carácter resolutorio en el supuesto a analizar.

VII. Sin embargo, muchas son las incógnitas a las que da lugar esta sentencia, pues es necesario esperar a la recepción por parte de la jurisprudencia menor, y el cómo procederán a aplicarla. En otras palabras, si se seguirá un criterio rígido u otro más flexible. La casuística a partir de este momento será abundante, dando lugar a comentarios y creaciones doctrinales que permitirán afinar unas bases para tener en cuenta para la apreciación de circunstancias especiales.

## V. JURISPRUDENCIA

### TS

- STS 1065/2024 de 23 de julio JUR 2024\222454
- STS 210/2022 de 15 de marzo RJ 2022\1420
- STS 302/2014 de 28 de mayo RJ 2014\2834
- STS 180/2014 de 27 de marzo RJ 2014\1530
- STS 771/2010 de 22 noviembre RJ 2011\564
- STS 673/2009 de 30 de octubre RJ 2009\5823
- STS 684/2009 de 20 de octubre, RJ 2009\5694
- STS 193/2009 de 26 marzo. RJ 2009\1750
- STS 1219/2008 de 19 de diciembre RJ 2009\23
- STS 755/2008 de 24 julio RJ 2008\4625
- STS 1069/2024 de 24 de julio ROJ 4151/2024.
- STS 1070/2024 de 24 de julio ROJ 4153/2024

### AP

- SAP Baleares (Secc.5<sup>a</sup>) 649/2022 de 20 de noviembre JUR 2003\91810
- SAP Madrid (Secc.8<sup>a</sup>) 306/2022 de 6 de julio JUR 2022\308979
- SAP Barcelona (Secc.4<sup>a</sup>) 425/2012 de 19 de julio JUR 2012\336306
- SAP Barcelona 78/2012 de 14 de febrero JUR 2012\137529
- SAP Granada (Secc.5<sup>a</sup>) 425/2006 de 7 de diciembre JUR 2007\194171
- SAP Madrid (Secc.9<sup>a</sup>) 24/2005 de 6 de octubre JUR 2005\257817
- SAP Barcelona (Secc.4<sup>a</sup>) 728/2003 de 30 de octubre JUR 2003\260110
- SAP Barcelona (Secc.13<sup>a</sup>) 303/2004 de 17 de mayo AC 2004\1515
- SAP Cantabria (Secc.4<sup>a</sup>) 420/2002 de 10 de diciembre JUR 2003\66918
- SAP Córdoba (Secc.2) 189/2002 de 3 de julio AC 2002\1464
- SAP Madrid (Secc.13<sup>a</sup>) de 21 de mayo de 2002 JUR 2002\208212
- SAP Asturias (Secc.7<sup>a</sup>) 273/2002 de 30 de abril JUR 2002\185687
- SAP Cantabria (Sec.4<sup>a</sup>) 26/2000 de 8 de septiembre AC 2000\1809
- SAP Valencia (Secc.7<sup>a</sup>) 343/2000 de 14 de abril AC 2000\1202
- SAP Asturias (Secc.4<sup>a</sup>) 119/2000 de 13 de marzo AC 2000\1034
- SAP Baleares 26/2000 de 17 de enero AC 2001\2246
- SAP Madrid (Secc.13<sup>a</sup>) de 16 de julio de 1999 AC 1999\8530
- SAP Las Palmas (Secc.4<sup>a</sup>) 420/1999 de 6 de julio AC 1999\8115
- SAP Valencia (Secc.1<sup>a</sup>) 85/1999 de 14 de mayo AC 1999\5370
- SAP Asturias (Secc.4<sup>a</sup>) 446/1998 de 18 de septiembre AC 1998\8782

- SAP Barcelona (Secc.4<sup>a</sup>) 2 de septiembre de 1998
- SAP Cuenca 225/1997 de 30 de octubre AC 1997/2183
- SAP Baleares (Secc.3<sup>a</sup>) 307/1997 de 5 de mayo AC 1997/1133
- SAP Valladolid (Secc.1<sup>a</sup>) de 14 de marzo de 1997 AC 1997/537

## VI. BIBLIOGRAFÍA

- BONET NAVARRO, J. (2013). *Los juicios por desahucio: especialidades procesales para la recuperación de la posesión de finca arrendada o en situación de precario*. Ed.5<sup>a</sup>. Pamplona: Aranzadi. Versión online disponible en Aranzadi.
- FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, J.M. (2009). El retraso en el pago de la renta. *Revista Aranzadi Doctrinal*, N°6.
- FUENTES-LOJO RIUS, A. (2022). Doctrina sobre la resolución del contrato de arrendamiento por retraso en el pago de la renta u otras cantidades debidas y realidad social. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N°793.
- GUILARTE GUTIÉRREZ, V. (1999). El vigente régimen de la resolución del inquilinato por incumplimiento de la obligación de pago de la renta, (el impago, el retraso, la mora del acreedor y otras cuestiones; también el imperecedero régimen transitorio). *Aranzadi civil, revista quincenal*.
- LÓPEZ MAZA, S. (2020). Comentarios al artículo 27 de la ley de arrendamientos urbanos: En BERCOVITZ CANO, R. (coord.), *Comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*, 7<sup>a</sup>Ed. Pamplona, Aranzadi, disponible online en Aranzadi.
- PARRA LUCÁN, M.<sup>a</sup>A., RAGEL SÁNCHEZ, L.F., DE LA PEÑA VELASCO, G. (2014). Capítulo 1. El contrato de arrendamiento urbano. En: M. YZQUIERDO TOLSADA (director). *Contratos civiles, mercantiles, públicos, laborales e internacionales, con sus implicaciones tributarias. Contratos traslativos del uso o goce*.
- TORIBIOS FUENTES, F., DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (2020). *Practicum proceso civil*. Aranzadi, versión accesible online en Aranzadi.

## NOTAS

<sup>1</sup> Explicación que ofrece el letrado, FUENTES-LOJO RIUS, y que vendría a adaptarse a la realidad socioeconómica del momento. Añade el letrado, quien obtuvo sentencia favorable del TS, que será necesario demostrar que el impago de una mensualidad frustra la finalidad del contrato. MORENO, R. (2024). El mero retraso en el pago de la renta no es causa directa de resolución del contrato, sentencia el Supremo. *Economist&Jurist*, disponible en: <https://www.economistjurist.es/actualidad-juridica/el-mero-retraso-en-el-pago-de-la-renta-no-es-causa-directa-de-resolucion-del-contrato-sentencia-el-supremo/>.

<sup>2</sup> En adelante, LAU. Nótese que también se hará mención a la legislación del año 1964, sin embargo, respecto de la resolución por falta de pago de la renta, ambas regulaciones coinciden. Se verá con posterioridad que la discrepancia entre el art.27 y el 114 de la ley del año 1964 se basaban en otras cantidades que pudieran asimilarse a la renta, su concepto, alcance y extensión. Afirmación esta, sobre la coincidencia jurisprudencial entre ambos aspectos, también puesta de relieve por GUILARTE GUTIERRÉZ, V. (1999). El vigente régimen de la resolución del inquilinato por incumplimiento de la obligación de pago de la renta, (el impago, el retraso, la mora del acreedor y otras cuestiones; también el impermecedero régimen transitorio). *Aranzadi civil, revista quincenal*, pg.2273.

<sup>3</sup> Téngase en cuenta que el caso resuelto por la STS que se comenta se basa en la legislación del año 1964, sin embargo, nada impide aplicar y trasladar sus consecuencias al art.27.2 de la actual normativa.

<sup>4</sup> PARRA LUCÁN, M.<sup>a</sup>.A., RAGEL SÁNCHEZ, L.F., DE LA PEÑA VELASCO, G. (2014). Capítulo 1. El contrato de arrendamiento urbano. En: M. YZQUIERDO TOLSADA (director). *Contratos civiles, mercantiles, públicos, laborales e internacionales, con sus implicaciones tributarias. Contratos traslativos del uso o goce*. Tomo III. Pamplona, Aranzadi, pg.229.

<sup>5</sup> Sin embargo, hay que tener en cuenta la disposición transitoria primera del citado Real Decreto-Ley, en la cual se estipula: "Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación".

Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en este real decreto-ley.

<sup>6</sup> Ahora bien, no hay que olvidar la regla que se establece en el art.12 de la LAU.

<sup>7</sup> Artículo 9.3 LAU.

<sup>8</sup> Se omite una mención específica a los apartados tercero y cuarto, pues no serán objeto de análisis del presente comentario. Sin embargo, conviene saber que sobre este precepto se ha dicho que contiene cuatro regímenes resolutorios. El primero de ellos, el del apartado primero, tildado de general, mientras que los otros serían supuestos especiales. El apartado segundo sobre resolución por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, el tercero, que daría lugar a la resolución, a favor del arrendatario, por incumplimiento de las obligaciones del arrendador, y el cuarto, principalmente, en relación con los arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad. LÓPEZ MAZA, S. (2020). Comentarios al artículo 27 de la ley de arrendamientos urbanos: En BERCOVITZ CANO, R. (coord.), *Comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*, 7<sup>Ed</sup>. Pamplona, Aranzadi, disponible online en Aranzadi.

<sup>9</sup> Puede decirse que este apartado guarda similitud con la regla recogida en el apartado tercero del art.1569 del CC o 1568 del CC. Debe tenerse en cuenta, que al igual que el art.28 de la LAU, el apartado primero supone un deber de indagar, primero descartando las situaciones contempladas en los apartados segundo y tercero del art.27, qué otros supuestos, considerados como obligaciones, están dispersos en la LAU. Ahora bien, tampoco cabe olvidar las obligaciones que pudieran existir conforme a la remisión que el art.4 de la LAU hace al CC.

<sup>10</sup> También se ha puesto de manifiesto que la regla abstracta del art.27.3.1 de la LAU ha de seguir el mismo camino. Es decir, remisión al artículo 1124 del CC y verificación del cumplimiento de los requisitos para su aplicación. PARA LUCAN, *et al.*, *op.cit.*, pg.232.

<sup>11</sup> Ahora bien, en ocasiones debido al modo en el cual se ha configurado la obligación en el CC, al juzgador no le queda ese amplio y extensivo margen de ponderación, como lo sería la situación en la que el arrendatario no utiliza la cosa con la diligencia de un buen padre de familia o la diligencia expresada en el contrato. Es cierto que el juzgador tendrá un margen de apreciación, pero será menor que en los casos en los cuales el legislador no hubiera dotado al incumplimiento de la entidad suficiente para proceder a la resolución contractual. Caso este de la falta de diligencia que puede tener fundamento resolutorio en el art.1556 o 1569.4º del CC.

<sup>12</sup> Siendo el arrendatario Emilio, Jesús Carlos el hijo de la actora, y se desconoce la situación jurídica de Carlos Miguel.

<sup>13</sup> Como destaca la AP la acción ejercitada es de resolución por incumplimiento contractual, debiendo analizarse el caso mediante el cauce del procedimiento ordinario.

<sup>14</sup> Entre ellos, el cumplimiento, o la voluntad de cumplir de la otra parte, la existencia de incumplimiento por parte de la otra, etc. No se analizan los requisitos del art.1124, así como su evolución y crítica pues dicha tarea extralimitaría los objetivos de este comentario.

<sup>15</sup> Cita de requisitos de LÓPEZ MAZA que recoge del trabajo de RAGEL SÁNCHEZ. Cabe destacar que el primero actualiza, en la nueva versión, el comentario del segundo sobre la LAU. LÓPEZ MAZA, *op.cit.*, versión online.

<sup>16</sup> LÓPEZ MAZA, *op.cit.*, versión online.

<sup>17</sup> Aunque FUENTES-LOJO RIUS sostenga que más que resolución automática, en realidad se trata de una facultad del arrendador. Lo cual es cierto, pues será el arrendador quien decidirá si quiere o no resolver el contrato. Cosa distinta es que la gravedad de ese incumplimiento, por ministerio de la ley, pueda tener una entidad resolutoria automática, sin que se realice la mencionada ponderación que se hace mediante el art.1124 del CC. FUENTES-LOJO RIUS, A. (2022). Doctrina sobre la resolución del contrato de arrendamiento por retraso en el pago de la renta u otras cantidades debidas y realidad social. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N°793, pg.2854.

<sup>18</sup> PARRA LUCAN, *et al.*, *op.cit.*, pg.235. LÓPEZ MAZA, *op.cit.*, versión online.

<sup>19</sup> Aunque FUENTES-LOJO RIUS discrepe, y sostenga que se trate de un *numerus aperius*; dándose ese fenómeno de lista cerrada, según su opinión en la LAU del año 1964, pero no en la actual. Lo cual hace que defienda, que la jurisprudencia generada a raíz de la STS 755/2008 de 24 de julio no deba ser aplicable a los contratos regidos por la LAU del año 1994. De este modo, se aparta de parte de la doctrina, la cual diferencia entre ambos apartados del art.27 y defiende que en ambos casos procede la remisión al CC, concretamente al art.1124 del CC. Lo cual supondría para FUENTES-LOJO RIUS que al art.27.2.a deba aplicarse también los requisitos del art.1124. Precisa, de forma más específica, que el art.27.2 de la LAU, goza únicamente de una presunción *iuris tantum* de gravedad resolutoria, pudiendo el arrendatario probar lo contrario. FUENTES-LOJO RIUS, *op.cit.*, pgs.2855 y 2856.

<sup>20</sup> PARRA LUCÁN *et al.*, *op.cit.*, pgs.235 y 236. Sobre la enervación, así como su evolución dentro de la normativa procesal, puede consultarse BONET NAVARRO, J. (2013). Enervación de la acción de desahucio. En: BONET NAVARRO, J. (2013). *Los juicios por desahucio: especialidades procesales para la recuperación de la posesión de finca arrendada o en situación de precario*. Ed.5ª. Pamplona: Aranzadi. Versión online disponible en Aranzadi.

<sup>21</sup> Quienes añaden, a modo de refuerzo, que la *exceptio non adimpleti contractus*, a favor del arrendatario, puede alegarse sobre la base de que todos los procesos, salvo aquellos que tengan lugar por el impago de las renta y cantidades asimiladas, se resuelven mediante un proceso ordinario. Ahora bien, matizan que este hecho tiene su relevancia, pues no podría alegarse la *exceptio non adimpleti contractus* para los supuestos de hecho del art.27.2.a de la LAU, pues las alegaciones para estos procesos son tasadas y limitadas. *Ibidem*, pg.236. Lo cual haría considerar distinguir que una cosa es que el mero incumplimiento por parte

del arrendatario tenga la entidad suficiente resolutoria, y otra, que no se tenga en cuenta la conducta del arrendatario y si este tuvo alguna implicación para que dicho incumplimiento se produjera.

<sup>22</sup> Muestra de ello es la SAP Cantabria (Secc.4<sup>a</sup>) 26/2000 de 8 de septiembre, donde no se aceptó como prueba, que el impago tenía su base en que el arrendador no sustituyó una caldera.

<sup>23</sup> No se analiza el significado de cualesquiera cantidades que haya asumido o corresponda al arrendatario, así como la diferencia terminológica frente a la legislación del año 1964. No obstante, en la jurisprudencia existen numerosos pronunciamientos sobre cantidades que haya asumido el arrendatario. Por ejemplo, en materia de IBI, SAP Asturias (Secc.4<sup>a</sup>) 446/1998 de 18 de septiembre. Puede suceder que la resolución contractual tenga su origen en el impago de otras cantidades distintas de la renta, como pudiera ser el IBI, y otros gastos que tienen una naturaleza dispositiva y que podrían repercutirse al arrendatario. SAP Valencia (Secc.1<sup>a</sup>) 85/1999 de 14 de mayo. *Idem* SAP Baleares 26/2000 de 17 de enero, SAP Valencia (Secc.7<sup>a</sup>) 343/2000 de 14 de abril, SAP Madrid (Secc.13<sup>a</sup>) de 16 de julio de 1999, SAP Asturias (Secc.4<sup>a</sup>) 119/2000 de 13 de marzo, sentencia esta última que discute el art.1563 de la LEC, en relación con el requerimiento, plazo, e interpretación que debía de darse en relación al desahucio. Doctrinalmente, se remite a la definición de GUILARTE GUTIÉRREZ: “no deja lugar a la duda incluyendo las obligaciones tanto legales como contractuales de forma que se podría cerrar la exégesis de su ámbito afirmando que incluye toda obligación de contenido económico, líquida y exigible, sea cual sea su origen. Obviamente, como única precisión, ha de mencionarse que la misma esté directamente vinculada con la relación arrendaticia”. GUILARTE GUTIÉRREZ, *op.cit.*, pg.2281.

<sup>24</sup> LÓPEZ MAZA, *op.cit.*, disponible online. GUILARTE GUTIÉRREZ también añade: “en el ámbito de la legislación arrendaticia, tanto especial como común, ha de predicarse un claro automatismo en la aparición de la causa resolutoria de forma que el mero impago de la merced arrendaticia en el término legal o contractual propicia el ejercicio de tal acción por parte del arrendador. Ejercicio que, en principio, no cabe considerar abusivo por ampararse en un derecho y facultad reconocido en tales términos por la Ley”. GUILARTE GUTIÉRREZ, *op.cit.*, pg.2284.

<sup>25</sup> Ahora bien, FERNÁNDEZ MARTÍNEZ sostiene que la jurisprudencia contraria a esta posición afirma que: “desde la óptica procedural, la relación jurídico procesal se constituye con el emplazamiento del demandado, y por ello cabe sostener que cualquier derecho u obligación que para las partes nazca de esa relación jurídica sólo será real y existente en el mundo jurídico desde su constitución, es decir, desde la citación del demandado, no antes. Desde el punto de vista del derecho positivo, el ejercicio de ese derecho procesal exige, como otros de igual naturaleza, que el sujeto conozca que legalmente puede ejercerlo, y en qué plazo; por ello es preciso que se informe a la parte”. FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, J.M. (2009). El retraso en el pago de la renta. *Revista Aranzadi Doctrinal*, N°6, pg.21.

<sup>26</sup> Referencia esta a la norma del año 1964.

<sup>27</sup> Sobre la mora *credendi*, GUILARTE GUTIÉRREZ analiza, de manera sucinta, cierta jurisprudencia contradictoria. GUILARTE GUTIÉRREZ, *op.cit.*, pgs.2283 y 2284. Véase, desde el punto de vista jurisprudencial, la SAP Madrid (Secc.9<sup>a</sup>) 24/2005 de 6 de octubre que analiza un caso de mora del acreedor.

<sup>28</sup> En la SAP Córdoba (Secc.2) 189/2002 de 3 de julio, se dice que es necesario una voluntad de infringir el contrato por parte del arrendatario.

<sup>29</sup> Solución esta distinta a la SAP Barcelona (Secc.4<sup>a</sup>) 2 de septiembre de 1998, donde, además, la relación jurídico procesal se constituiría, según parece, con la mera presentación de la demanda. Basta tener en cuenta que en la SAP Asturias (Secc.7<sup>a</sup>) 273/2002 de 30 de abril se manifiesta que la presentación de la demanda produce litispendencia, de modo que los pagos posteriores no impedirán la resolución del contrato; dándose únicamente la acción enervadora, cuando proceda.

<sup>30</sup> Situación esta, que por ejemplo, vuelve a aparecer en SAP Cantabria (Secc.4<sup>a</sup>) 420/2002 de 10 de diciembre, donde se dice: “*El retraso, durante 17 días, del pago de una renta no puede erigirse en causa fundamentadora de desahucio (y si no hay desahucio, no puede haber enervación), porque supone un incumplimiento mínimo de la obligación de pago, un propio y verdadero retraso, al cual no puede anudarse una consecuencia tan desproporcionada como es la recuperación de la posesión de la finca por parte del arrendador. Otra cosa concluiríamos si los retrasos se repitiesen (con el contrato en la mano, el arrendatario, porque así se comprometió, tiene obligación de pagar dentro de los diez primeros días de cada mes, y no cuando le plazca dentro del mes), porque en tal caso, y desde la perspectiva que nos ocupa, la conducta del arrendatario sí sería constitutiva de un incumplimiento contractual suficiente para declarar el desahucio*”.

<sup>31</sup> Aunque también se sostiene que lo importante es que la renta se abone y no quien lo haga.

<sup>32</sup> En SAP Granada (Secc.5<sup>a</sup>) 425/2006 de 7 de diciembre se ha llegado a especificar que en los casos en los cuales existe un retraso prolongado en el tiempo, es decir, que usualmente se abone la renta tarde, se trataría, cuando no hubiera protesta por parte del arrendador, de una tolerancia tácita.

<sup>33</sup> SAP Baleares (Secc.5<sup>a</sup>) 649/2022 de 20 de noviembre.

<sup>34</sup> Por otro lado, interesa conocer que la AP de Barcelona, por ejemplo, en SAP Barcelona 78/2012 de 14 de febrero, ha mantenido un criterio distintivo entre el mero retraso y el incumplimiento del contrato. La solución tenía su fundamento en un factor temporal, es decir, el impago de una mensualidad de la renta constituiría un mero retraso, mientras que los impagos que superasen ese lapso temporal constituirían un incumplimiento contractual con entidad resolutoria. Ahora bien, dice que tras la STS 755/2008 de 24 de julio corresponde corregir su criterio. *Idem*, SAP Barcelona (Secc.4<sup>a</sup>) 425/2012 de 19 de julio.

<sup>35</sup> Opinión también manifestada en la SAP Cantabria (Secc.4<sup>a</sup>) 26/2000 de 8 de septiembre (también véase, SAP Barcelona 78/2012 de 14 de febrero), quien en su momento dijo que no se señala de forma expresa un plazo inicial con relación a la enervación, pero sí uno final, pues no se podrá hacer uso de dicho instituto después o en el momento de la celebración del juicio. Sin embargo, matiza que debe entenderse que la posibilidad de uso de la enervación comienza desde el momento de presentación de la demanda. Para un análisis profundo sobre el *dies a quo* de la enervación, véase SAP Córdoba (Secc.2) 189/2002 de 3 de julio; matizando que tendrá la consideración de excepción al pago si este se abona con anterioridad a la presentación de la demanda.

<sup>36</sup> Véase SAP Baleares (Secc.3<sup>a</sup>) 307/1997 de 5 de mayo, que cita sentencias del TS en relación con el requisito de la determinación de la renta para los supuestos de desahucio.

<sup>37</sup> Dice que: “*En el recurso, se ha justificado la presencia de doctrina contradictoria en las Audiencias Provinciales y se señalan como ejemplos comparativos las siguientes resoluciones: En el mismo sentido que la sentencia recurrida: A) Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 31 de enero de 2001. B) Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 3 de noviembre de 1998. C) Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 14 de febrero de 2000 (PROV 2000, 194460). D) Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 3 de octubre de 1998. En sentido opuesto a la sentencia recurrida: A) Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares de fecha 10 de marzo de 2000. B) Sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares de 9 de diciembre de 1999*”.

<sup>38</sup> Debe precisarse que con anterioridad se hizo uso de la enervación.

<sup>39</sup> FERNÁNDEZ MARTÍNEZ manifiesta: “*Por las razones que expondré, el Alto Tribunal se inclina por la posición negativa, en base a que la consideración de 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, 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*”. FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, *op.cit.*, pg.19.

<sup>40</sup> STS 1219/2008 de 19 de diciembre.

<sup>41</sup> El TS vuelve a referirse a las circunstancias concretas en la STS 673/2009 de 30 de octubre, pues reitera: “*carence de sentido plantearse si un retraso superior constituye ya incumplimiento resolutorio o mero retraso, pues las propias partes lo han configurado como incumplimiento justificativo del desahucio, y al propio contrato habrá de estarse conforme al art. 1255 CC ( LEG 1889, 27 ) ; de otro, 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, sin perjuicio de que las circunstancias del caso concreto si puedan y deban ser atendidas para valorar si efectivamente ha existido o no incumplimiento contractual;*”. Y dice también: “*es la propia legislación arrendaticia urbana, por tanto, la que en determinadas circunstancias acaba equiparando el cumplimiento tardío por el arrendatario de su obligación de pagar la renta a un incumplimiento definitivo que justifica la resolución del contrato a instancia del arrendado*”. Lo cual hace que se deba completar con que el cumplimiento tardío será tenido como incumplimiento definitivo, siempre y cuando no exista una justificación que merezca el amparo de los Tribunales.

<sup>42</sup> Para ello puede resultar útil la referencia del TS, hecha en la propia sentencia, donde se refiere al sentido social de este contrato del siguiente modo: “*Resulta, así, que la regulación de los arrendamientos se caracteriza por responder a las circunstancias económico-sociales de cada etapa histórica, incumbiendo al legislador sentar las normas y a los jueces y tribunales interpretarlas según los criterios del art. 3 CC y aplicarlas en consecuencia. Al ser uno de esos criterios el de la atención a la realidad social, y desde luego también el de adecuación de la norma a la Constitución, no cabrá desconocer que la evolución de la legislación arrendaticia*”. Hecho este que podría permitir cierta elasticidad dentro de un sistema objetivo como el establecido por el art.27 de la LAU, o el propio CC en sede de arrendamientos. Ahora bien, para el TS parece que, al menos en este caso, que el retraso se debiera al actuar de un tercero, no tuviera la relevancia suficiente para considerarse una situación especial digna de tutela. En otras palabras, que fueran los letrados quienes hubieran consignado la cantidad tardíamente, no supone para el TS justificación alguna a favor del arrendatario.

<sup>43</sup> Lo cual se especifica y precisa cuando se dice: “*en cambio la imposibilidad de enervación, a la que también se refiere el apdo. 3 del art. 439 de la misma ley, puede entenderse como una indicación de la demanda de desahucio no dirigida tanto al arrendatario cuanto al propio Juzgado para que la mención de dicha posibilidad ya no se incluya en la citación del demandado para la vista”.*

<sup>44</sup> STS 684/2009 de 20 de octubre, RJ 2009/5694, donde también hubo enervación previa.

<sup>45</sup> También súmese que hubo enervación previa.

<sup>46</sup> Esto se ha visto en la STS 673/2009 de 30 de octubre donde se establece contractualmente dicho plazo. En otras palabras, se otorga al arrendatario un beneficio de quince días, tras lo cual el arrendador podrá proceder al desahucio.

<sup>47</sup> Sin embargo, el TS ha admitido alegar circunstancias relativas al COVID. Práctica esta que se recuerda en la STS 1069/2024 de 24 de julio. En el mismo sentido, STS 1070/2024 de 24 de julio, debido a la peculiaridad del juicio de desahucio, se ha puesto de manifiesto que solamente se pueden alegar y probar el pago o a las circunstancias relativas a la enervación. De modo que la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial ha propuesto la modificación del art.444 de la LEC. Mediante dicha propuesta se pretende que el precepto, a raíz de las situaciones que surgieron por el COVID, se amolde a la realidad práctica. En otras palabras, que el arrendatario pueda alegar que su incumplimiento se debió a fuerza mayor o, en algunos casos, invocar la cláusula *rebus sic stantibus*. TORIBIOS FUENTES, F., DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (2020). *Practicum proceso civil*. Aranzadi, versión accesible online en Aranzadi. Con lo cual, se propuso la siguiente redacción del apartado primero: “*1. Cuando en el juicio verbal se pretenda la recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o cantidad asimilada sólo se permitirá al demandado*

*alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación y, en su caso, la imposibilidad de cumplimiento o desequilibrio sobrevenido de prestaciones contractuales siempre que tales circunstancias vengan motivadas por la situación de crisis sanitaria generada por la evolución del COVID-19”.*

<sup>48</sup> Dicho por ejemplo en la STS 684/2009 de 20 de octubre.

<sup>49</sup> También cabe destacar que hubo enervación del desahucio en otro pleito.

<sup>50</sup> Doctrina esta que, en algunos casos no se ha cumplido de forma estricta por la jurisprudencia menor. Pueden verse una serie de sentencias, que según FUENTES-LOJO RIUS, se apartan de la doctrina del TS. Además, resulta más que recomendable la crítica del autor a la doctrina del TS en la materia. FUENTES-LOJO RIUS, *op.cit.*, pgs.2863 a 2865.

<sup>51</sup> Puesto que el arrendatario abonó las dos mensualidades debidas con anterioridad a la celebración de la vista. Por otro lado, sobre la enervación, conviene tener en cuenta lo dicho en la STS 302/2014 de 28 de mayo, donde se manifiesta: “Dice que la enervación participa de una naturaleza mixta, una casacional y otra sustantiva. Se dice en esta sentencia sobre el art.22.4 LEC que: Sin embargo, en dicho precepto no se exige que se comunique al arrendatario: 1. Que el contrato va a ser resuelto. 2. Que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo”.

<sup>52</sup> Solución esta diferente a la STS 193/2009 de 26 de marzo, donde tampoco el impago le resultaría imputable al arrendatario, sino a un tercero al igual que en el caso que se menciona *ut supra*.

<sup>53</sup> Pues no la tilda de ilógica o arbitraria, aunque asevera que pudiera haber otras interpretaciones válidas respecto de la cláusula que establece el pago de la renta y otras cantidades.

<sup>54</sup> Situación esta que se vuelve a contemplar en la SAP Madrid (Secc.8<sup>a</sup>) 306/2022 de 6 de julio. Caso en el cual la arrendadora afirma que no procede la enervación, pues sí bien se abonaron todas las rentas con anterioridad a la vista, faltaba una de ellas. En la sentencia se dice que la falta de abono se debe a circunstancias ajenas a la voluntad del arrendatario, pues hubo una retrocesión del importe transferido sin que se hubieran acreditado las causas de tal hecho. Ahora bien, el resultado es bien distinto al de la STS que se comenta, pues no probó la arrendataria el motivo del por qué de la retrocesión, pudiendo haberlo hecho preguntando a la entidad bancaria. Pero tampoco removió inmediatamente dicha situación, cosa que podría haber hecho, sino que esperó cinco meses para abonar el ingreso retroceso; es decir, esperó hasta el día de la vista. Con lo cual, en la misma sentencia, se dice que la STS citada *ut supra* no resulta aplicable porque la arrendataria no fue lo suficientemente diligente, pues no intentó remediar la situación de forma inmediata. Además, tampoco el arrendatario probó que la retrocesión le hubiera sido imputable a la entidad bancaria.

<sup>55</sup> También, el TS, aprecia motivación suficiente, lo cual hace desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal.

<sup>56</sup> También recuerda que el arrendador, como doctrina consolidada, no incurre en abuso de derecho al pretender desahuciar, por impago, ya sea de una mensualidad o retraso de unos días. Al contrario, entraría en abuso de derecho el arrendatario que persista en su impuntualidad.

<sup>57</sup> A lo largo del texto y notas se han citado, al menos tres sentencias que establecen que determinadas circunstancias, que deben valorarse, pueden incidir en la consideración de incumplimiento del arrendatario. Hay que referirse a la STS 193/2009 de 26 de marzo, STS 673/2009 de 30 de octubre y a la STS 210/2022 de 15 de marzo. Pues la referencia a determinadas circunstancias, en la STS 755/2008 de 24 de julio no gozaba de la misma claridad que las sentencias anteriormente citadas. Esto se debe, a que parece, que las circunstancias a las que se refería la STS de 2008 se debían de reconducir al abuso de derecho por parte del arrendador.

<sup>58</sup> Régimen especial, tanto en sede del CC como en la LAU. Pues la diferencia estriba en que el legislador, para ciertos contratos, ha llevado a cabo una concreción específica respecto a que obligaciones incumplidas tienen una entidad resolutoria suficiente.

<sup>59</sup> Crítica de GUILARTE GUTIERRÉZ quien dice que en materia de incumplimientos y sus consecuencias, en materia arrendaticia regida por la LAU, se ha pasado de un extremo a otro. Y llega a decir: “*Paralelamente, desde un primer momento se aprecia que la extrema dureza con que se configura el contenido y consecuencias del incumplimiento de la obligación de pago de la renta está siendo determinante de una acusada litigiosidad al propiciarse con ella intentos resolutivos que en el ámbito del derecho patrimonial común resultarían improspereables pero que aquí difícilmente pueden obviarse en función de la literalidad de unas normas que expresamente han querido reforzar el derecho del arrendador al cobro de las rentas y demás cantidades debidas*”. GUILARTE GUTIERRÉZ, *op.cit.*, pg.1.