



**Novedades  
Legislativas**

## **¿ES EL RETRASO EN EL PAGO DE LA RENTA UN MOTIVO DE RESOLUCION DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?**

En el contexto propio de un contrato de arrendamiento, tradicionalmente, el impago de la renta ha sido (y es) uno de los principales motivos que habilitan al arrendador a iniciar un proceso de resolución contractual, con el objetivo de desalojar al inquilino y recuperar la posesión de la vivienda, ya sea para su uso y disfrute personal, o bien para volver a suscribir un nuevo contrato de arrendamiento.

No obstante, no podemos alcanzar conclusiones precipitadas que nos lleven a afirmar que el simple impago de una renta faculta a la resolución contractual y legitima al arrendador a iniciar, si lo considera, un procedimiento de desahucio, obviando las circunstancias concretas del caso, que serán tenidas en cuenta por los Juzgados y Tribunales, siendo un claro ejemplo de ello la reciente Sentencia del Tribunal Supremo nº1065/2024, de 23 de julio.

### **(I) EL IMPAGO DE LA RENTA COMO INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL**

Partiendo de una visión estrictamente legalista, de conformidad con lo establecido en el art. 27.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la falta de pago de la renta (o de cualesquiera cantidades asimilables, como, por ejemplo, la cuota de comunidad, el IBI, etc.) supone un incumplimiento contractual por parte del arrendatario, facultando al arrendador para resolver el contrato.

Si bien la redacción del precitado artículo puede ser clara y terminante, no han sido pocos los interrogantes que han ido surgiendo en torno a su interpretación y que, jurisprudencialmente, nuestras Audiencias Provinciales y el Tribunal Supremo han ido disipando. A modo de ejemplo, ¿cuántas rentas deben impagarse para que se considere incumplimiento?, ¿qué ocurre en los casos de cumplimiento tardío de la obligación de pago?, ¿basta una sola renta para resolver la relación contractual, cuando el contrato se ha venido celebrando con total normalidad desde un largo periodo de tiempo?

Si bien existen un gran número de sentencias que han entendido justificada la resolución de un contrato de arrendamiento por el impago de una sola mensualidad (véase: STS nº755/2008, de 24 de julio, STS nº193/2009, de 26 de marzo y STS nº137/2014, de 18 de marzo), tampoco es menos cierto afirmar que las circunstancias concurrentes en cada caso han sido elementos esenciales a la hora de elaborar los correspondientes fallos.

## **(II) DE LA RELEVANCIA DE LAS CIRCUNSTANCIAS CONCURRENTES.**

En la sentencia que aquí analizamos, el arrendador había interpuesto un procedimiento de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad, como consecuencia del impago de una mensualidad por parte del arrendatario, siendo especialmente relevante que el mismo no gozaba de derecho a enervar la acción, dado que ya había hecho uso de dicho derecho con anterioridad.

La renta adeudada fue finalmente abonada en la siguiente mensualidad, pero en un momento posterior a que la demanda hubiera sido presentada.

Si bien atendiendo a la literalidad de la normativa aplicable el arrendatario habría incurrido en causa de resolución contractual, no es menos cierto afirmar que en materia de arrendamientos, prima una perspectiva de protección social, priorizando la estabilidad habitacional y el derecho a la vivienda, incidiendo especialmente nuestros Juzgados y Tribunales en no aplicar las normas de forma excesivamente rigorista, primando un juicio de proporcionalidad y razonabilidad.

Pues bien, en este caso concreto, esa proporcionalidad y razonabilidad se aplicaron atendiendo a las circunstancias concurrentes por las que al arrendatario no abonó la renta en plazo, en concreto:

(i) La relación contractual era prolongada en el tiempo, dado que el contrato se suscribió en el año 1983 y el impago de la mensualidad se produjo en julio de 2020;

(ii) La entidad bancaria devolvió el recibo correspondiente a la mencionada mensualidad sin dar ningún tipo de aviso al arrendatario, incumpliendo el deber de diligencia de un buen empresario;

(iii) La devolución del recibo se produjo como consecuencia de que el saldo existente en la cuenta bancaria era inferior al del recibo por una cantidad que no alcanzaba los 10€;

(iv) La mensualidad fue abonada en el mes siguiente al que se produjo el incumplimiento;

(v) El arrendatario había atravesado una serie de problemas de salud que justificaban el no haberse dado cuenta del impago;

(vi) El arrendatario cambió de forma inmediata la cuenta bancaria donde pasaría a recibir los recibos del alquiler a una en la que había fondos suficientes de forma permanente.

Como consecuencia de todo lo anterior, el Tribunal Supremo determinó que el presente supuesto no podía entenderse como un patrón reiterado de incumplimiento, sino una circunstancia de naturaleza excepcional que impedía apreciar la concurrencia de un incumplimiento resolutorio del contrato de arrendamiento.

### **(III) CONCLUSIÓN**

Al amparo de lo anterior, esta nueva resolución pone de manifiesto la clara tendencia a evaluar conforme a criterios de flexibilidad si un incumplimiento por parte del arrendatario justifica una resolución contractual, prestando especial atención a las circunstancias específicas de cada caso, lo que implica la necesidad de realizar un profundo análisis de cada supuesto particular, al objeto de alcanzar un resultado satisfactorio y lo más ajustado a derecho posible.

**Pedro Piza Nerín**

Socio area Legal

