

¿INEXIGIBILIDAD SUBJETIVA DEL PAGO DE LA RENTA POR CAUSA DE VULNERABILIDAD?

STS 1065/2024, de 23 del 7

Ángel Carrasco Perera
Catedrático de Derecho civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 18 de octubre de 2024

El supuesto. La demanda de juicio verbal del art. 250.1.1 LEC se fundamentó en que la arrendataria no atendió al pago del recibo correspondiente al mes de julio de 2020, que fue devuelto por el Banco a la sociedad actora con fecha 14 de julio. Se señaló que la arrendataria no podía enervar la acción consignando o pagando el importe adeudado por cuanto ya hizo uso de tal derecho en otro juicio de desahucio por falta de pago. En el suplico de la demanda se postuló la resolución del contrato y la condena de la demandada a abonar a la actora la suma de 904,82 euros, más los intereses devengados desde la interposición de la demanda. La Audiencia estimó la demanda.

Los hechos. El impago se refiere a una sola mensualidad de renta que ya se abonó el 3 de agosto de 2020. La arrendataria venía satisfaciendo la renta pactada, desde el año 1983, en la que se inició la relación arrendaticia sin que, durante tan dilatado periodo de tiempo, consten impagos anteriores, salvo la enervación de la acción que tuvo lugar en el procedimiento judicial 635/2014 del Juzgado de Primera Instancia núm. 25 de Barcelona. Era práctica seguida que la merced arrendaticia se abonase mediante una transferencia desde una cuenta de Bankia, a través de la cual cobraba su pensión la demandada, a otra cuenta de Caixabank, en la que se encontraba domiciliado el pago de la renta. Cuando se presentó el recibo al cobro correspondiente a la mensualidad de julio de 2020, se devuelve ya que, en la cuenta en la que se domicilió el pago, faltaba una pequeña cantidad de dinero que la sentencia del juzgado fija en menos de 10 euros. No se aceptó, pese a ello, el descubierto por la entidad financiera, ni tampoco se comunica a la arrendataria la devolución del recibo. El 16 de junio de 2020, la demandada sufrió una caída, que le produjo una fractura del radio y otra nasal, así como, por razón de su edad, 82 años, presenta un leve deterioro de memoria. A mitad de julio, su marido del que es cuidadora



de hecho, y que convive con ella en la vivienda litigiosa, el cual padece, entre otros deterioros de la salud, una demencia por cuerpos de Lewy, sufrió otra caída que requirió su internamiento hospitalario con alta el 23 de julio. En esa situación de estrés, la demandada se olvidó ordenar la transferencia de los fondos para el abono de la renta. No fue, hasta el tres de agosto de 2020, cuando sus familiares se dieron cuenta de la situación e hicieron un ingreso inmediato de la renta impagada en la cuenta de Caixabank mediante transferencia de 1000 euros. Además, actualmente, se ha procedido a domiciliar el pago de la renta en la cuenta en la que la arrendataria cobra su pensión, en donde se viene abonando con normalidad. “El impago no produjo ningún perjuicio al acreedor”, según el TS.

El TS resuelve en favor de la arrendataria. Es jurisprudencia de esta sala expuesta, por ejemplo, en la sentencia 729/2010, de 10 de noviembre, con cita de las sentencias 1219/2008, de 19 de febrero y 193/2009, de 26 de marzo, la que viene proclamando que el impago de la renta del arrendamiento de una vivienda fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la resolución arrendaticia, y ello aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad, sin que el arrendador venga obligado a que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas. Esta doctrina se ratifica ulteriormente en las sentencias 137/2014, de 18 de marzo, 180/2014, de 27 de marzo y 291/2014, de 23 de mayo.

Ahora bien, la STS 673/2009, de 30 de octubre, invocada por la sentencia recurrida, señala que si bien es cierto que "la consideración de otros plazos diferentes por los tribunales, para distinguir el mero retraso del incumplimiento resolutorio, conduciría a la más absoluta inseguridad jurídica creando un indudable riesgo de arbitrariedad más que de arbitrio judicial", añade "sin perjuicio de que *las circunstancias del caso concreto* sí puedan y deban ser atendidas para valorar si efectivamente ha existido o no incumplimiento contractual". Por su parte, la sentencia 210/2022, de 15 de marzo, precisa que la doctrina de la sala, antes expuesta, no es aplicable dado que "no contempla la circunstancia que, conforme a lo razonado por la Audiencia, *singulariza el presente caso y fundamenta la decisión: que el retraso en el pago de la renta del mes de abril de 2019 no se le puede imputar al arrendatario, sino que es atribuible a un error del banco*". Pues bien, en este caso, concurren las circunstancias siguientes, que lo convierten en excepcional. La jurisprudencia de la sala no ha cerrado el paso a que, a los efectos de determinar el incumplimiento de la obligación de pago, no deban ser contempladas las concretas circunstancias concurrentes en cada supuesto litigioso. Y, desde esta perspectiva, las anteriormente descritas, de naturaleza excepcional, *determinan que no pueda apreciarse concurrente un incumplimiento resolutorio del contrato de arrendamiento*. No cabe aplicar la doctrina de la sentencia 137/2014, pues si bien, en



ambos casos, constaba la falta de pago de una mensualidad de renta, no concurrían las circunstancias antes descritas que convierten el presente caso en singular.

Comentario. Interesante e innovadora sentencia, que abre un amplio campo a la especulación en los futuros juicios de desahucio arrendaticio. No sostiene el tribunal que el arrendador operase con abuso de derecho, ni que el incumplimiento fuera debido a una causa de fuerza mayor. Téngase en cuenta que, como afirma otra reciente y parecida sentencia del TS, (STS 1070/2024, de 24 julio), no puede existir fuerza mayor exoneratoria del impago de la renta, porque se trata de una obligación de dinero, y éstas no están sujetas a imposibilidad sobrevenida de cumplimiento, ni por causa de COVID (que era el supuesto de esta última resolución).

Afirma simplemente la Sala que no hubo incumplimiento resolutorio. Esta afirmación es criticable, porque evidentemente hubo incumplimiento y su naturaleza resolutoria (impago de un mes de renta) ha sido sostenido muchas veces por el propio TS. Y no deja de existir incumplimiento (resolutorio) aunque concurra una causa de exoneración de la imputación subjetiva. ¿Pero qué causa, si nuestro Derecho no conoce otra que la imposibilidad objetiva sobrevenida de cumplimiento? Quizá hubiera sido más ortodoxo prescindir de la argumentación basada en circunstancias excepcionales y simplemente haber negado la existencia de *culpa* de la arrendataria. Pero tampoco sirve, porque la ausencia de culpa sólo exoneraría de indemnizar daños y perjuicios, pero no la procedencia de la resolución, en nuestro caso. Es evidente que la señora no estaba en culpa; pero de ello nada se sigue para el juicio de desahucio.

Tampoco es relevante que el impago se debiera a “culpa” del banco, que ni avisó del descubierto ni cubrió el pequeño pasivo de la cuenta, sabiendo, o debiendo saber, el significado que puede tener el impago de un recibo de renta arrendaticia. Pero también existe jurisprudencia que niega que el fallo del canal de pago repercuta en el acreedor, porque el banco es auxiliar en el cumplimiento de la arrendataria, pero no del arrendador. El riesgo del mal funcionamiento del propio canal de pago es de quien lo emplea, no de la parte destinataria.

¿Dónde se halla entonces la ratio decidendi de esta singular sentencia? Naturalmente, en la vulnerabilidad natural de la anciana arrendataria unida a sus propias cargas de gestión de la dependencia de su anciano marido discapacitado. Interesante proceder, porque hasta ahora no se habían utilizado los instrumentos de vulnerabilidad y dependencia para endosar a terceros el riesgo de un incumplimiento achacable a la persona vulnerable. Repárese en lo peligroso del proceso. Porque no se puede enmascarar la realidad por medio de especiosos conceptos jurídico civiles, como “imposibilidad subjetiva” o “inexigibilidad de una conducta alternativa”. Aunque sostengamos que aquí se produce una inexigibilidad subjetiva, tenemos que reconocer que no se debe a circunstancias



fortuitas o idiosincráticas no generalizables (el ejemplo típico, la cantante que debería actuar la noche en que ha fallecido su hijo), sino a un estado de cosas generalizado, a un modo de estar y subsistir de grandes capas de la población española, anciana, sola, enferma, empobrecida.

Es digno de advertir que las sucesivas reformas procesales que han atendido a la necesidad de proteger a las personas vulnerables han incidido en el período de ejecución del desahucio (el lanzamiento), suspendiéndolo, pero no en el efecto resolutorio de la sentencia declarativa del juicio verbal.

Más fácil y menos traumático que este proceso constructivo, que dejará huellas peligrosas para el futuro, gracias a la apertura de un abismo de decisionismo judicial, hubiera sido *derogar* más simplemente la antigua, y no claramente justificada doctrina, de que vale el impago de un solo recibo arrendaticio para que pueda el arrendador cursar el desahucio, sin que entonces tenga ya eficacia sanadora el pago posterior. Por ejemplo, se podría haber aplicado traslaticamente los estándares de los arts. 439 y 441 LEC y proponer *officio iudicis* que el desahucio del vulnerable sólo proceda ante dos impagos consecutivos o tres interrumpidos. El TS podría haber hecho esto, y todos hubiéramos ganado en seguridad jurídica.