



EL RETRASO EN EL PAGO DE LA RENTA NO ES CAUSA DIRECTA DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO



ALEJANDRO FUENTES-LOJOUS
ABOGADO

El Tribunal Supremo acaba de modificar su doctrina sobre la eficacia resolutoria del mero retraso en el pago de la renta en la reciente y relevante Sentencia nº1065/2024, de 23 de julio, con motivo del recurso de casación que preparó el letrado abajo firmante.

Hasta la fecha el Alto Tribunal (Sentencias nº137/2014, de 18 de marzo; nº180/2014, de 27 de marzo; nº755/2008, de 24 de julio; nº1219/2008, de 19 de diciembre; nº594/2011, de 9 de septiembre; nº180/2014, de 27 de marzo; entre otras) había venido manteniendo que el pago de la renta fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio no excluye la resolución arrendaticia, sin que el arrendador venga obligado a soportar que

el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas.

La Sentencia declara que el impago de la renta no tuvo la suficiente entidad como para frustrar la finalidad del contrato, ya que no produjo ningún perjuicio al acreedor, atendiendo a las concretas circunstancias del caso, que se pueden resumir en que se trató de un impago aislado relativo a un contrato de arrendamiento de renta antigua, en plena pandemia de la Covid-19 y ante una situación de salud delicada de una arrendataria de 82 años de edad.

Se trató de un mero incumplimiento de carácter temporal, no definitivo, no esencial, por lo que el Tribunal Supremo considera que no tiene eficacia resolutoria y que debe desestimarse la demanda de desahucio, casando la Sentencia nº594/2021, de 28 de octubre, dictada por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona especializada en materia de arrendamientos urbanos.

La Sentencia pone de manifiesto que la procedencia de la eficacia resolutoria del retraso en el pago de la renta y otras cantidades debidas no puede resolverse sin realizar el pertinente juicio de ponderación en el caso concreto con base en los criterios interpretativos del art. 114.1ª de la LAU 64 integrados por la moderna doctrina jurisprudencial interpretativa de la regla general del 1124 del CC y por los principios del *soft law* contractual europeo.