

Apuntes sobre la imputabilidad en el pago de Rentas del Arrendatario.

El juicio por desahucio por falta de pago de la Renta tiene lugar en situaciones en las que el propietario de un inmueble desea recuperar su posesión debido al incumplimiento de las obligaciones económicas por parte del arrendatario.

Si el arrendatario no abona la mensualidad pactada en el contrato de arrendamiento, el propietario puede iniciar el proceso de desahucio para recuperar la posesión del inmueble y las cantidades adeudadas. Es decir, cuando el inquilino deja de pagar la renta o los gastos que tiene pactado o asumido por contrato, se podrá resolver el contrato de alquiler (artículo 27 de la LAU) "la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario dará derecho a la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil".

De lo expuesto extraemos que la primera obligación del arrendatario es la de pagar la renta, que el contrato arrendaticio es de tracto sucesivo y el impago de una sola mensualidad de renta puede motivar la resolución contractual, sentencias TS 137/2014, de 18 de marzo, 180/2014, de 27 de marzo y 291/2014, de 23 de mayo.

No obstante, a lo anterior la jurisprudencia ha venido matizando y la sala del TS 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 que vendrán a determinar que no pueda apreciarse concurrente un incumplimiento resolutorio del contrato de arrendamiento.

Declara el TS que deberá hacerse un razonamiento sobre la imputabilidad en el pago de la renta y dentro de esta, de la pasividad o voluntad renuente al abono de la prestación y, sobre la existencia de circunstancias de naturaleza excepcional que pueden justificar un tratamiento diferenciado, lo que podría llevar a que no se considere el incumplimiento como motivo resolutorio del contrato de arrendamiento

En la STS 673/2009, de 30 de octubre se 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 otra parte, el Tribunal Constitucional mantiene la reforzada protección jurídica exige que se realice por el juez, en todo procedimiento que conlleve el desalojo forzoso, el necesario juicio de proporcionalidad y razonabilidad (SSTC Sala Segunda, 113/2021, de 31 de mayo y 161/2021, de 4 de octubre). De igual forma se argumentaba que, conforme a la consolidada doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional y del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, toda resolución que conlleve el desalojo forzoso del domicilio debe adoptarse por el órgano judicial con una serie de cautelas en tanto que comporta la afectación de los derechos fundamentales del demandado -derecho a la vivienda, derecho a la inviolabilidad del domicilio, derecho a la intimidad personal y familiar- que gozan de un elevado rango de protección jurídica.

De igual forma en otro supuesto amparo el demandante no solicitaba un aplazamiento indefinido sino vinculado a que por la administración pública competente pudiera aportarse una solución habitacional y escolar o, al menos, por seis meses en atención a la escolarización de los menores afectados por el desalojo. Respecto de la respuesta judicial a esta petición, que era un simple aplazamiento con una determinación

temporal cierta y que quedaba enmarcada de una manera natural dentro del procedimiento de ejecución de títulos judiciales, debe concluirse también, por las razones ya expuestas, que por un exceso de formalismo rigorista implica la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva de la demandante de amparo (art. 24.1 CE).

Salvo mejor opinión

