

## El incumplimiento en el pago de la renta arrendaticia

La sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2024 establece un criterio importante en la doctrina sobre la resolución de contratos de arrendamiento por retrasos en el pago de la renta.

La jurisprudencia permitía que el arrendador resolviera el contrato incluso en casos de pagos fuera de plazo, siempre que se hubiera presentado una demanda de desahucio; sin embargo, esta sentencia establece que no todos los retrasos en el pago constituyen una causa automática de resolución del contrato.

Así se determinó que este incumplimiento no frustraba la finalidad del contrato ni causaba un perjuicio significativo al arrendador, lo que llevó a la desestimación de la demanda de desahucio; todo ello porque **los retrasos en el pago deben evaluarse atendiendo a las circunstancias concretas de cada caso.**

Inciendo que los incumplimientos temporales, no definitivos, ni esenciales, no justifican automáticamente la resolución del contrato; fundamentándose en la interpretación del artículo 27.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos – *“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”* en relación con su apartado 2 – *“el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario”*.

Por lo que teniendo en cuenta la regla general del incumplimiento de las obligaciones del artículo 1.124 del Código Civil – *“el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación”* y así como las recomendaciones del Derecho de la Unión o *soft law* europeo; hace que el Tribunal Supremo decida en la necesidad de analizar y ponderar cada caso concreto de incumplimiento contractual en los casos de falta de la renta, alejándose de una visión rígida que favorecía al arrendador de manera automática. Así esta sentencia promueve un equilibrio entre los derechos y obligaciones de ambas partes, adaptándose a las realidades sociales y económicas de cada momento.

La jurisprudencia de la sala no cierra 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 para determinar si se puede o no se puede apreciar un incumplimiento resolutorio del contrato de arrendamiento.

Salvo mejor opinión en Derecho.