



Roj: **STS 3370/2025 - ECLI:ES:TS:2025:3370**

Id Cendoj: **28079110012025101088**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **09/07/2025**

Nº de Recurso: **9929/2023**

Nº de Resolución: **1086/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP T 688/2023,**
ATS 9682/2024,
STS 3370/2025

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.086/2025

Fecha de sentencia: 09/07/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 9929/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 19/02/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Tarragona. Sección Tercera.

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN núm.: 9929/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1086/2025

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 9 de julio de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Ángela , representada por la procuradora D.^a Paloma del Barrio Barrios, bajo la dirección letrada de D.^a María Cáceres Linares, contra la sentencia n.º 272/2023, dictada el 25 de mayo de 2023 por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Tarragona, en el rollo de apelación n.º 707/2021-C, dimanante de los autos de Juicio verbal de desahucio (por expirac. legal/contract del art. 250.1.1) n.º 501/2019, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de El Vendrell.

Ha sido parte recurrida la entidad mercantil Divarian Propiedad, S.A., representada por el procurador D. Mauricio Gordillo Alcalá, bajo la dirección letrada de D.^a Miriam Delgado Sendra.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Tramitación en primera instancia

1.La procuradora D.^a María Escudé Pont, en nombre y representación de Divarian Propiedad S.A.U., presentó el 22 de octubre de 2019, una demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo contractual en relación al contrato de arrendamiento de la vivienda sita en Segur de Calafell CP DIRECCION000 °, frente a D. Cipriano y D.^a Ángela , en la que con fundamento en los hechos y fundamentos de derecho expuestos solicitaba del Juzgado que tras los trámites legales oportunos:

[...]se dicte en su día Sentencia acordando la resolución por expiración del plazo contractual del contrato de arrendamiento de la vivienda de fecha 18/07/2014 sobre la vivienda sita en Segur de Calafell CP DIRECCION000 , y el consiguiente desahucio, con apercibimiento a los demandados de proceder a su lanzamiento y a sus costas si no desalojan la finca arrendada con anterioridad a la fecha señalada para dicho acto. con ejecución directa de la Sentencia a los efectos de la práctica de la diligencia de lanzamiento, lo que se solicita al amparo de lo previsto en el artículo 549.3 y 4 de la LEC; con imposición de las costas del procedimiento a la demandada.».

2.La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de El Vendrell, donde se registró como Juicio Verbal de desahucio (expiración del plazo contractual) n.º 501/2019. Admitida a trámite por decreto de 21 de noviembre de 2019, se acordó dar traslado de la demanda y emplazar a la parte demandada para que la contestase en el plazo de 10 días hábiles, computados desde el siguiente al del emplazamiento. La procuradora D.^a Olivia García García en nombre y representación de D.^a Ángela , presentó escrito de contestación en el que se oponía a la demanda presentada y en el que solicitaba que, previos los trámites legales oportunos, se acordara la desestimación íntegra de la misma, con expresa imposición de las costas a la actora. D. Cipriano no se personó en las actuaciones.

3.Tras seguirse los trámites correspondientes, la juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de El Vendrell dictó la sentencia n.º 92/2021, de 12 de mayo de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO:

»ESTIMO la demanda interpuesta por DIVARIAN PROPIEDAD SAU contra Ángela y Cipriano y, en consecuencia:

»1) Declaro resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en fecha 18.07.2014 en relación a la vivienda ubicada en la DIRECCION000 DE SEGUR DE CALAFELL.

»2) Declaro que es procedente el desahucio y condeno a Ángela y Cipriano a estar y pasar por la anterior declaración, así como a desalojar, dejando libre, vacía y expedita, a disposición de la propietaria, la vivienda arrendada.

»Se apercibe a la arrendataria, parte demandada, de que en caso de que no interponga un recurso contra esta Sentencia, se procederá sin necesidad de notificación posterior al lanzamiento el día que se determine por el Letrado de la Administración de Justicia.

»3) Se condena en costas al demandado conforme al fundamento jurídico tercero.»

SEGUNDO. Tramitación en segunda instancia

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.^a Ángela , al que se opuso en tiempo y forma la representación de Divarian Propiedad, S.A.

2.La resolución de este recurso correspondió a la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Tarragona, que lo tramitó con el número de rollo de apelación 707/2021. Tras seguirse los trámites correspondientes, se dictó la sentencia n.º 272/2023, de 25 de mayo de 2023, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO. LA SALA DECIDE

»1.- Declaramos no haber lugar al recurso de apelación deducido por el procurador D^a. Olivia García García en representación de D^a. Ángela contra la sentencia de 12 de mayo de 2021 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de El Vendrell en juicio verbal de desahucio por expiración del plazo n.º 501/2019, que se confirma.

»2.- Con imposición de las costas de esta alzada.»

TERCERO. Interposición y tramitación del recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo.

1.Por la representación de D.^a Ángela se interpuso recurso de casación por interés casacional, al amparo de lo establecido en el art. 477. 1.3.º y 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1.1. Fundamenta la interposición del recurso de casación en un único motivo que introduce en su escrito con el siguiente encabezamiento:

«[...]Motivo único del recurso de casación. Al amparo de lo establecido en el artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el presente Recurso de Casación se interpone al considerar que con la resolución que hoy se recurre se infringe el artículo 47 de la Constitución Española, que consagra el Principio que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y atribuye a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, y en consonancia la Ley 24/2015 de 29 de julio de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda de la pobreza energética, normas de clara aplicación para resolver las cuestiones objeto del presente procedimiento

2.Recibidas en esta sala las actuaciones y una vez personadas las partes, por auto de 10 de julio de 2024 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días. Por diligencia de ordenación de 16 de diciembre de 2024 se tuvo por precluido el plazo para la presentación del escrito de oposición al recurso de casación interpuesto de contrario.

3.Por providencia de 10 de enero de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para votación y fallo el 19 de febrero de 2025, día en el que iniciada la deliberación se acordó que se suspendiera para dar traslado a las partes y al Ministerio Fiscal, según redacción de la providencia dictada[...].Visto que el recurso de casación se funda, entre otros motivos, en la infracción del art. 5.2 de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la pobreza energética, de la Generalitat de Catalunya, en atención los artículos 95 y 137 del Estatuto de Autonomía de Catalunya, [...], para que realizaran alegaciones sobre la competencia de la Sala para el conocimiento del recurso, con el resultado que obra en las actuaciones. Por diligencia de ordenación de 19 de mayo de 2025 se acordó unir el escrito de alegaciones del Ministerio Fiscal y que pasaran de nuevo las actuaciones al Magistrado Ponente a los efectos procedentes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de antecedentes

1.La sentencia dictada en primera instancia estimó la demanda interpuesta por Divarian Propiedad, S.A.U. contra D.^a Ángela y D. Cipriano, y resolvió, por expiración del plazo contractual, el contrato de arrendamiento suscrito por las partes respecto de la vivienda sita en el n.º DIRECCION000 .º, de Segur de Calafell, el 18 de julio de 2014, y decretó el desahucio, condenando a los demandados a su desalojo.

El juzgado razonó que:

«[c]onforme a la LEC, la falta de ofrecimiento de alquiler social por parte de la actora no se configura como una obligación cuyo incumplimiento pueda ser causa de oposición al juicio de desahucio,;en todo caso es una cuestión administrativa que no obsta a la prosecución del juicio civil o al dictado de una sentencia de condena basada en la falta de ofrecimiento de este alquiler» (sic).

2.D.^a Ángela interpuso un recurso de apelación contra dicha resolución. Alegó, entre otras cosas, que el procedimiento ni siquiera debía haberse iniciado, al resultar obligatorio para la arrendadora, antes de presentar la demanda, formular una propuesta de alquiler social conforme a lo dispuesto en la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

Sin embargo, la Audiencia Provincial rechazó tal alegación y las demás formuladas, por lo que dictó sentencia desestimando el recurso y confirmando la de primera instancia.

3.D.^a Ángela ha interpuesto un recurso de casación, que ha sido admitido, y Divarian Propiedad, S.A.U. no ha presentado escrito de oposición.

SEGUNDO. Planteamiento del recurso. Decisión de la Sala

1. Planteamiento.

El recurso de casación plantea que la sentencia impugnada es incorrecta al considerar que el incumplimiento, por parte de un gran tenedor, de la obligación de ofrecer un alquiler social a personas o unidades familiares vulnerables, sin alternativa habitacional y cuyos ingresos no superan el umbral legal, no impide la estimación íntegra de la demanda, ya que -tal y como sostienen la mayoría de las Audiencias Provinciales de Cataluña- dicha obligación no se configura como un requisito de procedibilidad cuya ausencia conduzca a la absolución de la instancia o a la suspensión del proceso hasta que se formule la correspondiente oferta de alquiler social. La recurrente considera que la sentencia infringe el art. 47 de la CE y vulnera la Ley 24/2015, de 29 de julio, así como sus posteriores modificaciones, en particular los arts. 5.2 y 10, y la disposición adicional primera. También menciona los arts. 403.3, 550.1 de la LEC -en su redacción original-, así como los arts. 439 y 441.4, 6 y 7 del mismo cuerpo legal -conforme a la modificación operada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo-.

2. Decisión de la Sala.

2.1. La competencia para conocer del recurso de casación corresponde a la Sala.

Tal y como señala la fiscal la competencia para conocer del presente recurso de casación corresponde a la Sala Primera del Tribunal Supremo.

En efecto, en el auto de 6 de julio de 2022 (rec. núm. 1351/2021), con cita del auto de 3 de noviembre de 2021 (rec. núm. 3924/2020), dijimos:

«[...] sobre la competencia funcional para resolver el presente recurso, esta corresponde a la Sala Primera del Tribunal Supremo, porque no toda norma autonómica aplicable en litigios sobre materias de Derecho privado constituye Derecho civil foral o especial propio de la comunidad autónoma. Como explica el auto de 5 de septiembre de 2018 (rec. 3282/2017) y los que cita, "el factor determinante para la decisión de esta sala será si las normas autonómicas citadas como infringidas en los motivos del recurso [...] constituye o no, en los términos del art. 149.1-8.^a de la Constitución, Derecho civil foral o especial", en este caso de Cataluña, según los arts. 73.1 a) LOPJ y 478.1 LEC, Derecho civil, foral o especial, "propio" de esa misma Comunidad Autónoma.

»Conforme al auto de Pleno de 3 de marzo de 2015, rec. 121/2014, reiterado en el auto de 5 de septiembre de 2018, entre otros, el criterio más seguro para responder a esta cuestión es el de la competencia legislativa, de modo que una norma autonómica podrá calificarse de norma de Derecho Civil foral o especial si ha sido aprobada por la asamblea legislativa correspondiente en el ejercicio de la competencia que le atribuye el art. 149.1-8.^a de la Constitución. Es decir, no toda norma autonómica aplicable para resolver litigios sobre materias de Derecho privado constituye norma de Derecho civil foral o especial, pues las competencias de las comunidades autónomas pueden extenderse, en mayor o menor medida, a materias que guarden relación con el Derecho privado pero que en puridad no integran su Derecho civil propio.

»En este caso, las normas que se consideran infringidas (DL 17/2019, de 23 de diciembre, que modifica en su art. 5 la Ley 24/2015, del 29 de julio, de Medidas Urgentes para afrontar la Emergencia en el ámbito de la Vivienda y la Pobreza Energética), no fueron aprobadas en ejercicio de la competencia del 149.1.8 CE, sino en desarrollo de las competencias exclusivas en materia de vivienda que atribuye a la Comunidad Autónoma el art. 137.1 del Estatuto de Autonomía de Cataluña.».

2.2. El recurso se desestima

El recurso de casación se desestima por lo que se expone a continuación.

Concorre causa de inadmisión que deviene, en este momento procesal, en causa de desestimación. No obsta que en su día el recurso fuera admitido a trámite, dado el carácter provisorio de la admisión acordada inicialmente, por hallarse sujeta a un examen definitivo en la sentencia (por todas, sentencia 956/2025, de 17 de junio).

En efecto, el recurso no identifica la norma sustantiva infringida, y lo que plantea son cuestiones procesales ajenas al ámbito de la casación (autos de 13 de septiembre de 2023, rec. núm. 146/2023, y de 19 de julio de 2023, rec. núm. 5704/2022). No es óbice a lo anterior la cita del art. 47 de la CE, ya que la mera cita instrumental



de un precepto constitucional no desvirtúa la naturaleza procesal de las cuestiones planteadas (auto de 4 de abril de 2018, rec. núm. 4145/2017).

Además, no puede acogerse la pretensión de la parte recurrente a partir del marco normativo que invoca, por diversas razones.

En primer lugar, el art. 5.2 de la Ley 24/2015, de 29 de julio, limita su ámbito de aplicación a los procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria y a los de desahucio por impago de alquiler, sin que se extienda a las demandas fundadas en la expiración del plazo del arrendamiento.

En segundo lugar, el art. 10, introducido en dicha ley por el Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, fue declarado inconstitucional y anulado por la STC 16/2021, de 28 de enero; posteriormente reincorporado por la Ley 1/2022, de 3 de marzo, fue nuevamente declarado inconstitucional y anulado por la STC 120/2024, de 8 de octubre.

Por último, la disposición adicional primera de la Ley 24/2015 -que fue introducida también por el Decreto-ley 17/2019 y que ha sido objeto de varias modificaciones posteriores (Ley 5/2020, de 29 de abril; Decreto-ley 37/2020, de 3 de noviembre; y Ley 1/2022, de 3 de marzo)- ha sido parcialmente anulada por distintas sentencias del Tribunal Constitucional (SSTC 28/2022, de 24 de febrero; 16/2021, de 28 de enero; y 120/2024, de 8 de octubre). En consecuencia, solo permanece en vigor el primer inciso de su apartado 3, cuyo tenor literal es el siguiente: «Los contratos de alquiler social obligatorio que se suscriban de acuerdo con lo establecido por la presente ley deben tener una duración mínima igual que la fijada por la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos». Sin embargo, este precepto no aporta fundamento alguno a la tesis del recurrente, ni respalda jurídicamente su pretensión de que, antes de interponer una demanda de desahucio por expiración del plazo del arrendamiento, el arrendador tenga la obligación de «ofrecer una alternativa habitacional o bien un alquiler social a todas aquellas personas y unidades familiares vulnerables acorde a sus ingresos económicos».

TERCERO. *Costas y depósitos*

Al desestimarse el recurso de casación procede imponer las costas a la recurrente, con pérdida del depósito constituido para recurrir (arts. 398.1 y disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ, respectivamente).?

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

Desestimar el recurso de casación interpuesto por D.ª Ángela contra la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Tarragona, con el n.º 272/2023, el 25 de mayo de 2023, en el Recurso de Apelación n.º 707/2021, e imponer las costas a la recurrente, con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.