



Roj: **STS 3403/2025 - ECLI:ES:TS:2025:3403**

Id Cendoj: **28079110012025101103**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **09/07/2025**

Nº de Recurso: **5449/2024**

Nº de Resolución: **1087/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP GI 612/2024,**  
**ATS 11742/2024,**  
**STS 3403/2025**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 1.087/2025**

Fecha de sentencia: 09/07/2025

Tipo de procedimiento: RECURSO DE CASACIÓN

Número del procedimiento: 5449/2024

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 19/02/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Girona. Sección Segunda.

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: Emgg

Nota:

RECURSO DE CASACIÓN núm.: 5449/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 1087/2025**

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> Estibaliz, representada por la procuradora D.<sup>a</sup> María Pardo Martínez, bajo la dirección letrada de D. Ramón Muntada Artiles, contra la sentencia n.º 294/2024, dictada el 15 de abril de 2024 por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Girona, en el rollo de apelación n.º 1248/2023, dimanante de los autos de Juicio verbal de desahucio (por expirac. legal/contract del art. 250.1.1) n.º 510/2020, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de La Bisbal d'Empordá.

Ha sido parte recurrida Inversiones Inmobiliarias Limara, S.L.U., representada por el procurador D. Ignacio López Chocarro, bajo la dirección letrada de D. Pablo Ledesma López.

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

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO. Tramitación en primera instancia

1.El procurador D. Lluís Vergara Colomer, en nombre y representación de Inversiones Inmobiliarias Limara S.L., presentó el 2 de julio de 2021 una demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo contractual y de reclamación de las cantidades debidas, vencidas y exigibles y demás cantidades asimiladas, más intereses y gastos resolución contractual y reclamación del resarcimiento de daños y el abono de intereses, que ascendía a ochenta y siete euros con setenta y cuatro céntimos (87,74 €) contra D.<sup>a</sup> Estibaliz, en la que con fundamento en los hechos y fundamentos de derecho expuestos solicitaba del Juzgado que tras los trámites legales oportunos:

[...]PRIMERO.- Acuerde la admisión a trámite de la demanda, señalándose día y hora para la celebración de la eventual vista, y el traslado de copias a la parte demandada con citación en el domicilio expresado, para que la conteste por escrito en el plazo de diez días conforme a lo dispuesto en el artículo 438, LEC. Que en la cédula de emplazamiento se haga constar, en virtud de lo dispuesto en el artículo 441.5 LEC, los datos de identificación de los servicios sociales a los que puede acudir el ciudadano y se informe al demandado de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales y, en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. Asimismo, en virtud del citado precepto, y a los anteriores efectos, se comunique de oficio por el Juzgado la existencia del procedimiento a los servicios sociales.

»SEGUNDO.-Que efectuado el anterior emplazamiento y tras declararen rebeldía al demandado no comparecido de conformidad al artículo 496 LEC o, en caso de contestar la demanda, tras la celebración de la eventual vista, se sirva dictar Sentencia con los siguientes pronunciamientos:

»1. Se declare la resolución del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 29 de noviembre de 2016 por expiración de plazo y se condene a la parte demandada a dejar la finca libre, expedita y a disposición de mi principal, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuara en el plazo legal;

»2. Se condene a la parte demandada al pago de la cantidad de OCHENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (87,74.-€), más los correspondientes intereses;

»3. Se condene a la parte demandada al pago, en concepto de cuantías indemnizatorias, de los importes que se devenguen con posterioridad a la presentación de la presente demanda y hasta que se produzca la restitución efectiva de la posesión de la finca a mi mandante, a razón de TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (34,24.- €) mensuales.

»4. Se condene en costas a la parte demandada.».

2.La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de la Bisbal d'Empordá donde se registró como Juicio Verbal (desahucio por expirac.legal/contract del plazo art 250.1.1) n.º 510/2020. Admitida a trámite por decreto de 16 de enero de 2021, 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.<sup>a</sup> Cristina Peya Estevez, designada por el turno de oficio para representar a D. Estibaliz, 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:

«[...]Con carácter principal instar a la actora a cumplir con la Ley 24/2015, de 29 de Julio y normativa concordante en el sentido de ofrecer debidamente el alquiler social a mi principal. Todo ello en el contexto de una solución paccionada y amistosa entre las partes conforme con el ofrecimiento formal que "manifiestan" haber efectuado pese a que la actora no se ha sujetado a la intermediación de los servicios sociales y municipales de Palafrugell, sin solicitud de imposición de costas en caso de alcanzar acuerdos.

»-Con carácter subsidiario y alternativo al anterior, señale día de juicio oral, recibiendo el pleito a prueba en su día interesado dictado de sentencia, no dando lugar a ninguno de los pedimentos formulados de contrario, no autorizando tampoco el desahucio de mi principal ni la reclamación de ningún importe económico por todas las razones aquí expresadas quien además no tiene donde reubicarse con expresa imposición de costas a la actora.»

**3.**Tras seguirse los trámites correspondientes, la jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de La Bisbal D'Empordà dictó la sentencia n.º 137/2022, de 28 de septiembre de 2022, con la siguiente parte dispositiva:

«[...]FALLO:

»QUE DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO la demanda interpuesta por el/la procurador/a de los tribunales Don Lluís Vergara Colomer en representación de INVERSIONES INMOBILIARIAS LIMARA SL, con imposición de las costas procesales causadas.»

**SEGUNDO.** *Tramitación en segunda instancia*

**1.**La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la parte demandante, Inversiones Inmobiliarias Limara, S.L.U., al que se opuso en tiempo y forma la representación de la parte demandada.

**2.**La resolución de este recurso correspondió a la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Girona, que lo tramitó con el número de rollo de apelación 1248/2023. Tras seguirse los trámites correspondientes, se dictó la sentencia n.º 294/2024, de 15 de abril de 2024, con la siguiente parte dispositiva:

«[...]FALLO

»PRIMERO. Estimamos el recurso de apelación presentado en nombre de INVERSIONES INMOBILIARIAS LIMARA, S. L., contra la sentencia de primera instancia y la revocamos.

»Declaramos la resolución por expiración de su plazo del contrato de alquiler, de 29 de noviembre, que vinculaba a los litigantes.

»La demandada deberá devolverla a la sociedad demandante en el plazo legalmente previsto.

»En el caso de que no lo haga, se procederá a su lanzamiento.

»SEGUNDO. No imponemos las costas de la segunda instancia.

»TERCERO. No imponemos, tampoco, las de la primera instancia.

»Procede devolver a la parte apelante el depósito que constituyó con el fin de recurrir la resolución de primera instancia.»

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

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

**1.1.** Fundamenta la interposición del recurso de casación en dos motivos que introduce en su escrito con los siguientes encabezamientos:

«[...]PRIMERO. En cuanto al ofrecimiento de alquiler social que a criterio de esta parte no se ha realizado correctamente por la adversa: Infracción por indebida aplicación del artículo 5.2 de 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 reguladora de las "Medidas para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda" en la que en su versión actual dispone:»

«[...]SEGUNDO. En cuanto al motivo segundo: en relación a la ausencia de buena fe contractual de la adversa que se manifiesta en su manera de querer notificar la decisión de no renovar contrato y en la no voluntad de ofrecer alquiler social ni practicar debidamente la notificación previa objeto de controversia jurídica: No respecta la adversa la actuación de la buena fe contractual ex art. 7 párrafo 1º del Código Civil, en cuanto a la buena fe contractual, y de la jurisprudencia contenida en las sentencias del TS de 26 de octubre de 1995 (RJ 1995, 8349), 2 de octubre de 2000 ( RJ 2000. 8131) 22 de febrero de 2001, (RJ 2001,2609); las de 2 de febrero de 1996 (RJ 1996. 1081 j y de 5 de noviembre de 2004 (RJ 2004, 6657); e infracción por inaplicación del artículo 7 párrafo 2º del Código Civil, en cuanto al abuso de derecho en el ámbito contractual, y la jurisprudencia contenida en las sentencias del TS de 12 de febrero de 1970 (RJ 1970, 1365) y de 6 de mayo de 1994 (RJ 1994, 3887). De manera que no se puede imputar a mi principal actitudes como de desidia o dejadez

cuando precisamente actuó en sentido opuesto al delegar la intermediación en los servicios municipales especializados del Ayuntamiento de Palafrugell.

2. Recibidas en esta sala las actuaciones y una vez personadas las partes, por auto de 18 de septiembre 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 22 de noviembre 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 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 de segunda instancia estimó el recurso de apelación interpuesto por Inversiones Inmobiliarias Limara, S.L., revocó la dictada en primera instancia y acogió la demanda formulada contra D.<sup>a</sup> Estibaliz, declarando resuelto, por expiración del plazo contractual, el contrato de arrendamiento suscrito entre esta y el Banco Popular Español -en cuya posición se subrogó Inmobiliarias Limara- respecto de la vivienda sita en el DIRECCION000 .<sup>a</sup>, de Palafrugell, el 29 de noviembre de 2016.

La Audiencia Provincial argumentó, en esencia, que la Ley 24/2015 no ampara la suspensión ni la desestimación de las demandas de desahucio fundadas en la expiración del plazo contractual por la sola falta de ofrecimiento de un alquiler social.

2. D.<sup>a</sup> Estibaliz interpuso un recurso de casación, que fue admitido a trámite, sin que Inmobiliarias Limara, S.L. haya presentado escrito de oposición.

### SEGUNDO. Planteamiento del recurso. Decisión de la Sala

#### 1. Planteamiento.

El recurso de casación se funda en dos motivos.

1.1. En el primero se denuncia la infracción, por aplicación indebida, 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 vivienda y la pobreza energética, aunque no se precisa ni se expone con claridad la razón de dicha infracción. De la confusa exposición del motivo parece desprenderse que la razón de este es la inexistencia de doctrina jurisprudencial al respecto, dado que el Tribunal Supremo no se ha pronunciado sobre «[s]i es o no requisito de procedibilidad la obligación prevista 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, referida al ofrecimiento de un alquiler social.».

1.2. En el motivo segundo se denuncia la infracción del art. 7 del CC. La recurrente afirma que ha venido pagando puntualmente el alquiler mensual y que ha cumplido todas sus obligaciones hasta la fecha, por lo que su proceder sería acorde con la buena fe contractual, sin que pueda hacersele el más mínimo reproche. Considera, en cambio, que no puede predicarse lo mismo de la parte adversa, que habría ignorado los servicios de intermediación del Ayuntamiento de Palafrugell con el fin de alcanzar su objetivo, actuando así en contra de la buena fe contractual e incurriendo en abuso de derecho al pretender su desalojo de la vivienda arrendada sin respetar las formalidades legales aplicables a una persona en situación de vulnerabilidad.

#### 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.

### **2.2.1. Motivo primero**

Concurre 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 motivo adolece de falta de claridad expositiva y de una adecuada fundamentación de la infracción denunciada, al confundir el interés casacional -que constituye el presupuesto del recurso- con el motivo de casación, esto es, la infracción de la norma procesal o sustantiva en que se basa la impugnación.

Además, no puede acogerse la pretensión de la parte recurrente a partir del precepto que invoca, ya que 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.

Por otro lado, 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.

Y 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, esta norma no aporta fundamento alguno a la tesis de que el ofrecimiento de un alquiler social constituya un requisito de procedibilidad para interponer una demanda de desahucio por expiración del plazo del arrendamiento.

### **2.2.2. Motivo segundo**

Se acusa a la arrendadora de haber actuado contra la buena fe contractual y de haber incurrido en abuso de derecho; sin embargo, esa imputación no se sostiene a la luz de los hechos ni de las reglas que rigen la relación arrendaticia. Que la recurrente haya pagado puntualmente la renta y cumplido todas sus obligaciones no altera que el contrato estuviera sometido a un plazo pactado y que, una vez expirado ese plazo, el arrendamiento se extinga y el arrendador ostente el derecho a recuperar la vivienda. Ningún reproche de mala fe o abuso cabe dirigir al arrendador que, constatada la resistencia del inquilino a desalojar la finca, interpone la



correspondiente demanda de desahucio para hacer valer su derecho; antes bien se limita a emplear la vía legal prevista para tal fin. No se aporta la menor prueba de que, al ejercitar la acción, la arrendadora haya infringido norma alguna, incumplido deber contractual o vulnerado las garantías propias de una persona en situación de vulnerabilidad. Por ello, la infracción denunciada resulta infundada: el art. 7 del CC no proscribe el legítimo ejercicio de un derecho reconocido por la ley cuando el arrendatario se niega, sin razón legal que lo justifique, a entregar la vivienda una vez concluido el contrato.

**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 Estibaliz contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Girona, con el n.º 294/2024, el 15 de abril de 2024, en el Recurso de Apelación n.º 1248/2023, 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.