



Roj: **STS 5250/2025 - ECLI:ES:TS:2025:5250**

Id Cendoj: **28079110012025101654**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **18/11/2025**

Nº de Recurso: **7915/2024**

Nº de Resolución: **1655/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.655/2025

Fecha de sentencia: 18/11/2025

Tipo de procedimiento: RECURSO DE CASACIÓN

Número del procedimiento: 7915/2024

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 11/11/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE GRANADA, SECCIÓN 3.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: EAL

Nota:

RECURSO DE CASACIÓN núm.: 7915/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1655/2025

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.ª Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 18 de noviembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Juliana , representada por la procuradora D.^a Isabel de las Casas Cañedo, bajo la dirección letrada de D. Francisco Javier García Lorenzo, contra la sentencia n.º 351/2024, dictada por la Sección 3.^a de la Audiencia Provincial de Granada, en el recurso de apelación n.º 388/2023, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 38/2022, del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Santa Fe, sobre desahucio por falta de pago. Ha sido parte recurrida Inmobiliaria Solenco, S.L., representada por el procurador D. Miguel Ángel Moral Sánchez y bajo la dirección letrada de D. Javier López y García de la Serrana y D.^a Alba M.^a Jurado Maldonado.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-El procurador D. Miguel Ángel Sánchez, en nombre y representación de Inmobiliaria Solenco, S.L., interpuso demanda de juicio verbal contra D.^a Juliana , en la que solicitaba al juzgado:

«[s]e acuerde:

»- Requerir a la demandada para que en el plazo de diez días desaloje el inmueble sito en Las Gabias (Granada), DIRECCION000 , y sus anejos, el garaje n.º NUM000 y el trastero n.º NUM001 , y pague al actor la cantidad adecuada de seiscientos setenta y cinco euros con un céntimo (675,01 euros) o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y de las que deude en el momento de dicho pago enervador del desahucio, con imposición de las costas, o formule oposición, dejando fijado en el decreto de admisión a trámite de la demanda la fecha prevista para la vista de juicio verbal que se celebrará solo si mediare oposición, así como la fecha del lanzamiento.

»Para el caso de que no se formule oposición, que se dicte por el Letrado de la Administración de Justicia decreto dando por terminado el juicio de desahucio, procediendo al lanzamiento en la fecha fijada e imponiendo las costas a la demandada, incluyendo las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda.

»Para el caso de que se formule oposición, se proceda a la celebración de la vista en la fecha señalada y, previos los demás trámites legales, así como el recibimiento del pleito a prueba que dejo interesado para el momento procesal oportuno, en su día dicte sentencia por la que, estimando la demanda:

»1) Se declare resuelto el contrato de arrendamiento con opción a compra de la vivienda suscrito en fecha 27 de enero de 2017, que ampara la ocupación de la demandada de la vivienda sita en Las Gabias (Granada), DIRECCION000 , y de sus anejos, el garaje n.º NUM000 y el trastero n.º NUM001 , por impago de rentas, acordando el desahucio y condenando a la demandada a desalojar dicha vivienda y sus anejos, dejándola libre y expedita a disposición del actor.

»2) Se condene a D.^a Juliana a abonar al actor la cantidad de SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON UN CÉNTIMO (675,01 euros), correspondientes a las mensualidades de rentas impagadas más los intereses legales de dicho importe.

»3) Se condene igualmente a D.^a Juliana a abonar al actor la cantidad que corresponda de las demás mensualidades de renta que se generen desde la fecha de interposición de esta demanda y hasta la fecha en la que se verifique el desalojo definitivo por la demandada, a razón de 265,20 euros mensuales, más los intereses legales de este importe.

»4) Y todo ello con imposición a la demandada de la totalidad de las costas que se generen en el presente procedimiento».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Santa Fe y se registró con el n.º 38/2022. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-La procuradora D.^a M.^a José Ruiz López, en representación de D.^a Juliana , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba se dicte sentencia:

«[d]esestimatoria de la demanda de desahucio y acumulada de rentas con imposición de costas a la actora».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, el Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Santa Fe dictó sentencia de fecha 2 de mayo de 2023, con la siguiente parte dispositiva:

«Que ESTIMÁNDOSE PARCIALMENTE la demanda presentada por la mercantil INMOBILIARIA SOLENCO S.L., representada por el Procurador de los Tribunales don Miguel Ángel Moral Sánchez y asistida por el Letrado don Javier López García de la Serrana, frente a doña Juliana , representada por la Procuradora de los Tribunales doña María José Ruiz López y asistida por la Letrada doña Susana López Cortés, declaro ENERVADA la acción de desahucio instada por la mercantil actora.

»Todo ello, con expresa imposición de costas procesales a la parte demandada».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Inmobiliaria Solenco, S.L., e impugnada por D.^a Juliana .

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 3.^a de la Audiencia Provincial de Granada, que lo tramitó con el número de rollo 388/23, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 20 de junio de 2024, cuya parte dispositiva dispone:

«ESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de INMOBILIARIA SOLENCO S.L y DESESTIMANDO la impugnación presentada por la parte demandada, contra la sentencia dictada en fecha dos de mayo de dos mil veintitrés por el Juzgado Primera Instancia e Instrucción nº Dos de Santa Fe en los autos de juicio verbal nº 38/22 DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS la resolución recurrida y, en su lugar:

»Se estima en su integridad la demanda formulada por INMOBILIARIA SOLENCO S.L, contra Juliana .

»Se declara resuelto el contrato de arrendamiento con opción a compra suscrito en fecha 27 de enero de 2017, de la vivienda sita en Las Gabias (Granada), DIRECCION000 , y de sus anejos, el garaje nº NUM000 y el trastero nº NUM001 por falta de pago de la renta, condenando a la demandada a desalojar el inmueble arrendado en el plazo legal, bajo apercibimiento de ser lanzada a su costa, así como a abonar a la actora las rentas y cantidades asimiladas que se devenguen desde la fecha de la presentación de la demanda hasta que se haga entrega efectiva de la posesión a la entidad demandante, más los intereses legales desde la fecha en que debieron ser satisfechas, y los previstos en el artículo 576 de la LEC desde la fecha de esta sentencia, así como al pago de las costas de primera instancia.

»Todo ello sin imposición de costas de esta alzada al recurrente y con imposición a la impugnante de las devengadas en esta alzada como consecuencia de su impugnación».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.-La procuradora D.^a M.^a José Ruiz López, en representación de D.^a Juliana , interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«PRIMER MOTIVO.- Encabezamiento:

»Norma infringida: artículo 20.1 de la Ley 29/1964 de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos, en relación con el artículo 6 de la misma. Nulidad de pleno derecho por falta de validez de la cláusula del contrato de arrendamiento por la que se repercute al arrendatario los gastos generales de comunidad y de servicios individuales no susceptibles de individualización si no consta en el contrato el importe anual de los mismos.

»Resumen de la infracción cometida: Siendo nula de pleno derecho y no válida la cláusula de repercusión al arrendatario de gastos de comunidad pactada en el contrato de arrendamiento por no haberse hecho constar en el mismo el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato, la sentencia apelada estima la acción de desahucio y la improcedencia de la enervación por el impago de cantidades pendientes en concepto de gastos de comunidad que dada su nulidad de pleno derecho, no le son exigibles al arrendatario».

«SEGUNDO MOTIVO.- Encabezamiento:

»Norma infringida: artículo 27 de la Ley 29/1964 de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos en relación con el artículo 1124 Código Civil.

»Resumen de la infracción cometida: Inexistencia de incumplimiento lo suficientemente grave y esencial para que opere la resolución del contrato de arrendamiento. El artículo 27 de la Ley 29/1964 de 24 de Noviembre de Arrendamientos Urbanos prevé en su apartado 1 la resolución por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del contrato, y el apartado 2 a) del mismo recoge en concreto como causa de dicha resolución la falta de pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. Sin embargo dichos incumplimientos deben estar sometidos a la suficiente entidad del incumplimiento y a que el mismo sea de carácter esencial y lo suficientemente grave, conforme al artículo 1.124 Código Civil y la doctrina jurisprudencial que lo interpreta, puesto en relación con las circunstancias del

caso concreto y la duración y cuantía del contrato. Infracción de la doctrina jurisprudencial del TS establecida por la STS 673/2009 de 30 de Octubre, y STS 1065/2024 de 23 de Julio de 2.024».

«TERCER MOTIVO. Encabezamiento:

»Norma infringida: artículo 82 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de Noviembre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley General para la defensa de los consumidores y usuarios y de los artículos 3.1, 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo de 5 de Abril de 1.993 y principios de efectividad y no vinculación del consumidor a las cláusulas abusivas, y doctrina del Tribunal Europeo que los interpreta.

»Resumen de la infracción cometida: El contrato de arrendamiento objeto de la presente litis es un contrato de adhesión suscrito entre un profesional con una consumidora que contiene condiciones generales de la contratación en cuanto que predispuestas e impuestas por el primero sobre el segundo, sin posibilidad alguna de negociación, en una pluralidad de contratos y que son contrarias a la buena fe provocando un desequilibrio entre las obligaciones de las partes en el contrato, por lo que son abusivas y no vinculan a la consumidora. La Audiencia provincial de Granada, con infracción del artículo 82 del del Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de Noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la defensa de los consumidores y usuarios, y art. 3 de la Directiva 93/13/CEE, con vulneración de los principios de efectividad y no vinculación de las cláusulas abusivas al consumidor, omite pronunciarse sobre la existencia de las mismas, ni las planteadas en el proceso por la consumidora, ni de oficio, al entender que no existe conexión entre la alegación de las mismas y las pretensiones de la demanda, además de ser acordes los pactos impugnados con lo establecido en el art. 20 de la Ley de Arrendamientos urbanos, siendo tal ajuste a Ley incompatible con su posible caracterización como abusivas».

«CUARTO MOTIVO. Encabezamiento:

»Norma infringida: artículo 22.4 LEC y 440.3 LEC, y con el artículo 217 LEC en cuanto a infracción de las reglas lógicas en la valoración de la prueba, en relación con el artículo 24 CE. Infracción de la Sentencia del Tribunal Supremo 4344/2021 de 9 de Noviembre de 2.021.

»Resumen de la infracción cometida: Habiéndose opuesto el arrendatario demandado a la existencia de deuda alguna una vez notificada la demanda, y subsidiariamente se tuviera por hecha la enervación, al haberse abonado todas las cantidades reclamadas en la demanda, no puede exigirse cantidades que aún no han sido judicialmente declaradas, por lo que habiendo abonado, dentro del plazo del requerimiento las cantidades reclamadas en la demanda y las que el arrendatario razonablemente entendía eran debidas en el momento del pago a efectos enervatorios, no puede negarse virtualidad a tal pago por cantidades que no se consideran debidas sino con posterioridad, tras la estimación del recurso de apelación de la Audiencia provincial».

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 25 de junio de 2025, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.^a Juliana contra la sentencia dictada el 20 de junio de 2024, por la Audiencia Provincial de Granada, Sección 3ª, en el rollo de apelación 388/2023 dimanante del juicio verbal de desahucio por falta de pago n.º 38/2022, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Santa Fé.

»2º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte o partes recurridas formalicen por escrito su oposición al recurso.

»Contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 29 de septiembre de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 11 de noviembre del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes relevantes

A los efectos decisorios del presente recurso, partimos de los siguientes hechos relevantes:

1.º-La entidad Inmobiliaria Solenco, S.L., ejercitó una acción de desahucio por impago de la renta y cantidades debidas y otra acumulada de reclamación de su importe contra la arrendataria D.ª Juliana . La demanda se fundamentó en los hechos siguientes:

La mercantil demandante es propietaria de la vivienda litigiosa, sita en la localidad de Las Gabias (Granada), DIRECCION000 , de 57,42 m2, y sus anejos consistentes en plaza de garaje, número NUM000 , de 25,560 m2, y el trastero, número NUM001 , de 8,070 m2.

En fecha 27 de enero de 2017, la inmobiliaria suscribió con D.ª Juliana un contrato de arrendamiento con opción de compra del referido piso, garaje y trastero.

En la estipulación quinta del contrato se fijó una renta mensual de 156 euros a pagar durante los primeros siete días de cada mes. También, se pactó que, una vez transcurridos dos años desde la entrada en vigor del contrato, el importe de la renta será de 256,08 euros más el IVA correspondiente. La renta total que, en cada momento debía satisfacer la arrendataria, se acomodaría cada año a la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, que fije el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya.

En la estipulación décima, relativa a gastos de las viviendas, anejos y zonas comunes se pactó qué:

«Serán de cuenta del arrendatario optante los gastos de comunidad para el adecuado sostenimiento del edificio en el que se ubica la vivienda y anejos que se arriendan. Todos estos gastos serán los que correspondan a la vivienda y a los anejos objeto del presente contrato, en función de su cuota de participación o en su defecto a la superficie de vivienda y anejos en proporción a la titularidad de los inmuebles en el edificio [...]».

Se aseveró, en la demanda, que la arrendataria dejó de abonar las rentas correspondientes a los meses de marzo y septiembre de 2021, que ascienden a un total de 534,02 euros; más los recibos de la comunidad por importe de 140,99 euros. En total, la Sra. Juliana adeuda la cantidad de 675,01 euros.

Frente a las pretensiones de la parte actora, la demandada opuso, en síntesis, los siguientes motivos:

a) No adeudar cantidad alguna en concepto de rentas, así como tampoco la cantidad que se reclama en concepto de recibos de la comunidad. Los pagos correspondientes, al mes de marzo de 2021 a septiembre de 2021 y los gastos de comunidad, se encuentran realizados a través de cajero a las cuentas indicadas por el arrendador, operativas cuando, por cualquier circunstancia, no se haya podido atender a través de la domiciliación bancaria habitual.

b) En cualquier caso, al no haberse dirigido, con carácter previo a la interposición de la demanda, requerimiento fehaciente de pago, conserva el derecho a la enervación acción conforme a lo prevenido en el artículo 22.4 de la LEC en relación con el artículo 440.3 del mismo cuerpo legal, por lo que interesó subsidiariamente que se tenga por efectuado el pago enervador del desahucio, toda vez que constan abonadas la totalidad de las rentas devengadas con anterioridad al plazo de 10 días, que se fijó por este juzgado.

c) Existencia de cláusulas nulas y abusivas en el contrato de arrendamiento cuales son: 1) cláusula séptima: depósito para garantía de pago; 2) cláusula décima: gastos de las viviendas, anejos y zonas comunes.

2.º-El objeto del arrendamiento se trata de una vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sometida al régimen legal de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, así como al Reglamento aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

El contrato fue visado por la Consejería de Fomento y Vivienda, en su Delegación Territorial de Granada.

3.º-El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santa Fe, que dictó sentencia en la que declaró enervada la acción de desahucio. En su fundamentación consta:

«En el acto de la vista, la Letrada de la mercantil actora reconoció que previa a la admisión a la demanda - decreto de fecha 29 de marzo de 2022- la demandada se puso al corriente de pago de las cantidades que se reclamaban en la demanda (así se comprueba con los justificantes de pago que se unen a las actuaciones). Sin embargo, sostuvo que no se había enervado la acción de desahucio por cuanto a fecha 25 de marzo de 2022, no había satisfecho todas las cantidades que se debían en concepto de cuota de comunidad de propietarios.

»En fase de prueba, aportó certificado de la comunidad de propietarios de fecha 26 de marzo de 2022 en el que aparece las cantidades de pago en dicha fecha -más documental núm. 1- y certificado de la comunidad de propietarios de fecha 13 de mayo de 2022 en el que aparece las cantidades de pago en dicha fecha -más documental núm. Dos-».

»[...] El 29 de marzo de 2022 se dicta decreto por el que se admite la demanda y se emplaza a la parte demandada para que desaloje el inmueble en un plazo de 10 días o, en su caso, para que formule oposición.

Asimismo, se comunica a la demandada que tiene derecho a enervar la acción de desahucio si en el plazo de 10 días paga o pone a su disposición la totalidad de la deuda reclamada, así como las rentas debidas.

»La citada resolución se le notifica a la Sra. Juliana el día 18 de abril de 2022.

»El día 21 de abril de 2022 se dicta decreto por el que se acuerda la suspensión del procedimiento hasta que se reconozca o deniegue el derecho a la asistencia jurídica gratuita solicitada por la Sra. Juliana. En fecha 10 de mayo de 2022, se alza el plazo de suspensión -diligencia de ordenación datada tal día-.

»Merced a los justificantes de pago originales que aporta la demandada, consta que en fecha 5 de abril de 2022 abonó tres veces 31,87 euros en concepto de comunidad de febrero, marzo y abril y el 7 de mayo de 2022 otros 31,87 euros en concepto de comunidad de mayo.

»No se ha practicado prueba suficiente, a criterio de este Juzgador, para determinar a cuánto equivale la cuota ordinaria de la comunidad. Si 45,49 como se infiere del certificado, que presenta la actora, o 31,87 euros según los justificantes de pago de la demandada. Y tampoco se puede concretar de la documental obrante en autos, toda vez que la actora, para reclamar la cantidad inicial en concepto de cuotas de propietarios, aporta junto con su demanda certificado de fecha 2 de diciembre de 2021, manifestando que la demandada tiene pendiente con la comunidad la cantidad de 140,99 euros -documento núm. 3 de la demanda -; pero no desglosa las cuotas mensuales como sí ocurre con el certificado de 26 de marzo de 2022.

»Y si atendemos a la más documental que aporta la demandada, nos encontramos con meses en los que ha abonado 45,49 euros y otros en los que ha abonado 31,87 euros, desde enero de 2021.

»No obstante, para el supuesto de que la mensualidad de la cuota de comunidad de propietarios ascendiera a 45,49 euros, la cantidad a deber es ínfima, entendiendo este Juzgador que no es de entidad suficiente para que proceda acordar la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas (y cantidades debidas posteriores a fecha de interposición a la demanda, si obviamos la omisión que existe en el suplico)».

En definitiva, declaró enervada la acción.

4.º-Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante. Su conocimiento correspondió a la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Granada, que dictó sentencia revocatoria de la pronunciada por el juzgado. En dicha resolución se razonó en lo que ahora nos interesa que:

«En el caso de autos, en la demanda se reclamaban 140,99 euros hasta el mes de noviembre de 2021 por cuotas de la comunidad de propietarios. La arrendataria, conociendo perfectamente dicha reclamación y los conceptos que la integran, pagó el 5 de enero de 2022 los recibos de comunidad reclamados; y como consta en el certificado de la Comunidad de Propietarios de fecha 26 de marzo de 2022 -en el que consta desglosada debidamente esa cantidad-, transcurrido el plazo concedido para que pagara las cantidades adeudadas, conforme establece el artículo 440.3 de la LEC, la parte demandada debía en parte -69,04 euros- las cuotas de comunidad de propietarios de los meses de febrero y marzo de 2022, por lo que en ningún caso estaba al corriente de pago; que según lo dicho debe incluir el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador.

»Por último, en lo que se refiere a la reclamación de las cuotas de comunidad hay que recordar que en el contrato de arrendamiento celebrado el 27 de enero de 2011 se indica expresamente que serán de cuenta del arrendatario optante los gastos de comunidad, por lo que no cabe duda que este concepto ha de incluirse en el de "cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario", según el art. 27-2 a) de la LAU, en relación con el art 20 del mismo texto legal.

»Por lo que no procede la enervación del desahucio».

Y, en cuanto a la nulidad de las cláusulas séptima y décima, relativas respectivamente a depósito para garantía de pago y gastos de vivienda, anejos y zonas comunes, la sentencia de la audiencia señala:

«El control del carácter abusivo de las cláusulas de un contrato puede realizarse de oficio, pero siempre que tales cláusulas tengan relación con el objeto del procedimiento. La STS 52/2020, de 23 de enero, señaló que el control de oficio cuando la validez y eficacia de la cláusula en cuestión sea relevante para resolver las pretensiones formuladas por las partes. A su vez, la STJUE de 17 de diciembre de 2009, asunto C-227/2008, estableció que el control de oficio no obliga salirse de los límites del litigio tal y como ha sido configurado por las partes.

»En el caso de autos, las cantidades reclamadas se corresponden con rentas y cantidades asimiladas por gastos de comunidad, en su petición no existiría la precisa conexión entre tal petición y las pretensiones de la demanda; además respecto de las cuotas de la comunidad, como hemos dicho, esos pactos son acordes

a lo establecido en el art. 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, siendo tal ajuste a Ley incompatible con su posible caracterización como abusivos».

En definitiva, se declaró resuelto el contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito en fecha 27 de enero de 2017, así como se condenó a la demandada a abonar a la actora las rentas y cantidades asimiladas que se devenguen desde la fecha de la presentación de la demanda hasta que se haga efectiva la entrega de la posesión de la finca a la demandante, más intereses legales.

5.º-Contra dicha resolución la parte demandada arrendataria interpuso recurso de casación.

SEGUNDO.- Examen del primero de los motivos del recurso de casación

Antes de examinar los motivos del recurso de casación es necesario desestimar los óbices formales de inadmisibilidad alegados.

En efecto, como señalamos en las SSTs 1233/2024, de 3 de octubre; 1634/2024, de 5 de diciembre; 459/2025, de 24 de marzo; 827/2025, de 27 de mayo, 1178/2025, de 21 de julio, entre otras muchas, que:

«[e]ste tribunal ha elaborado la doctrina de las causas absolutas y relativas de inadmisibilidad, fijada en el auto del pleno de 6 de noviembre de 2013 (recurso 485/2012), asumida en resoluciones posteriores como las sentencias 577/2015, de 5 de noviembre; 667/2016, de 14 de noviembre; 292/2017, de 12 de mayo; o más recientemente 142/2021, de 15 de marzo; 629/2021, de 27 de septiembre; 658/2021, de 4 de octubre; 843/2021, de 9 de diciembre; 283/2022, de 4 de abril, 1032/2022, de 23 de diciembre o 1219/2023, de 11 de septiembre, entre otras muchas. Según tal doctrina:

»"[...] puede ser suficiente para pasar el test de admisibilidad y permitir el examen de fondo del recurso, la correcta identificación de determinados problemas jurídicos, la exposición aun indiciaria de cómo ve la parte recurrente el interés casacional y una exposición adecuada que deje de manifiesto la consistencia de las razones de fondo. En tales casos, una interpretación rigurosa de los requisitos de admisibilidad que impidan el acceso a los recursos extraordinarios no es adecuada a las exigencias del derecho de tutela efectiva jurídica de la sentencia (sentencias 667/2016, de 14 de noviembre, con cita de la 439/2013, de 25 de junio; 2/2017, de 10 de enero y 149/2017, de 2 de marzo)".».

Pues bien, la parte recurrente no alteró los hechos probados, indicó las normas de derecho sustantivo y procesal que consideró vulneradas, así como citó jurisprudencia de esta sala para fundar su recurso, sin que, a consecuencia de ello, la parte recurrida haya sufrido alguna clase de indefensión.

Procede pues examinar los motivos del recurso de casación interpuesto.

El primero de los motivos se fundamenta en la infracción del artículo 20.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), en relación con el artículo 6 de dicha disposición general, que imponen la nulidad de pleno derecho de la cláusula del contrato de arrendamiento por la que se repercute al arrendatario los gastos generales de comunidad y de servicios no susceptibles de individualización, siempre que no conste en el contrato el importe anual de los mismos a la fecha de su suscripción. No se citó jurisprudencia de la sala al no existir sobre tal cuestión.

En el desarrollo del motivo se señala que, al ser nula de pleno derecho la cláusula de repercusión de tales gastos, procede casar la sentencia del tribunal provincial, en tanto en cuanto estima indebidamente la acción de desahucio y la improcedencia de la enervación por el impago de las cantidades pendientes en concepto de gastos de comunidad que no le son exigibles al arrendatario.

El motivo no puede ser estimado por las razones que se dirán.

El art. 20.1 de la LAU de 1994 norma que:

«1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

»En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

»En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

»Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración».

Es cierto que no existe, al respecto, pronunciamiento jurisprudencial de esta sala sobre la interpretación de este precepto. Ahora bien, no es aplicable al presente litigio, pues como consta en el contrato suscrito se trata de un arrendamiento de vivienda protegida visado por la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, en cuya estipulación segunda relativa al régimen jurídico aplicable consta que:

«Las Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía se encuentran sometidas al régimen legal establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y al Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio. Además la presente actuación protegible está acogida al Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 266/2009, de 9 de junio, y el Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012».

Pues bien, el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo establece, en su art. 16.1 y 2, bajo el epígrafe renta máxima anual, que:

«1. La renta máxima anual de las viviendas protegidas en arrendamiento será la que determine el correspondiente programa del plan de vivienda.

»2. La renta inicial se podrá actualizar anualmente en función de la variación porcentual experimentada en ese período por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o indicador que lo sustituya».

Añade, a continuación, un apartado 3, en el que norma:

«3. La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta, el coste real de los servicios que disfrute la persona arrendataria y se satisfagan por la persona arrendadora, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación vigente».

Y concluye el precepto con la dicción siguiente:

«4. Conforme a lo dispuesto del artículo 2 de la Ley/2005, de 11 de noviembre, queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a las previstas en este artículo a satisfacer por la parte arrendataria.

»5. Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley/2005, de 11 de noviembre, serán nulas las cláusulas o estipulaciones que establezcan rentas superiores a las previstas en este artículo, debiendo entenderse tales estipulaciones hechas a la renta máxima anual».

También, en el art. 24 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 se dispone, bajo el epígrafe "rentas máximas del arrendamiento", que:

«3. Además de la renta correspondiente, el arrendador podrá repercutir al inquilino los gastos que permita la legislación aplicable».

A su vez, la Disposición adicional primera de la LAU se refiere al régimen de las viviendas de protección oficial en arrendamiento, y su apartado 4 establece que:

«4. Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador».

Y, por último, en la estipulación decimocuarta del contrato se señala que:

«En todo lo no previsto respecto de las prestaciones arrendaticias se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y al ordenamiento jurídico común en lo atinente al derecho de opción de compra».

En las SSTS 707 y 710/2025, ambas de 9 de mayo, dijimos que:

«Pues bien, las normas autonómicas permiten que la arrendadora pueda percibir, «[a]demás de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador», lo que requiere la correspondiente cláusula contractual de ejercicio de dicha facultad, que opera con el límite normativo de que solo se puede repercutir el coste real de los servicios que perciban los arrendatarios, sin que la norma exija la especificación del importe de los mismos en cómputo anual.

»En definitiva, no existe laguna que suplir, norma ausente que reemplazar, ni regulación que completar, para determinar el elenco de derechos y obligaciones que constituyen el contenido del arrendamiento suscrito de manera tal que justifique la aplicación supletoria de la LAU de 1994.

»No cabe confundir la aplicación de una norma supletoria, que tiene su origen en la existencia de una laguna legal, con la integración de un contrato mediante la incorporación de distintas disposiciones legales a través de una especie de mixtura de normas jurídicas que regulan la repercusión de los servicios de forma distinta, mediante la exigencia de un requisito adicional (art. 20.1 LAU), no contemplado en la legislación autonómica, que no lo ha reputado como necesario para la validez y eficacia del contrato litigioso.

»En definitiva, la supletoriedad es una técnica para cubrir las lagunas del ordenamiento jurídico, que opera cuando un determinado supuesto no es objeto de regulación específica por la norma inicialmente aplicable; pero, en este caso, sí que existe dicha norma, que no exige que se determine el importe anual de los servicios repercutidos.

»Por consiguiente, al no darse el supuesto de la supletoriedad legal, no cabe aplicar el art. 20.1 LAU y sus exigencias normativas, circunscritas a las viviendas del mercado libre y no intervenido, con respecto a las de protección oficial, con renta limitada y potestad de repercusión del coste real de los servicios prestados a los arrendatarios, sometidas a la legislación autonómica de aplicación normativa preferente y dictada en el marco de las competencias de la Comunidad de Madrid.

»Por todo ello, tampoco es de aplicación el art. 6 de la LAU.

»La propia LAU, en la disposición adicional primera, apartado séptimo, norma que se aplicarán las disposiciones particulares reguladoras de las viviendas de protección oficial, por lo que, con ello, se respeta la cláusula vigesimoprimer del contrato, que así lo establece».

En consecuencia, este motivo de casación no lo podemos estimar.

TERCERO.- Examen del segundo motivo del recurso de casación

Se cita como norma infringida el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en relación con el artículo 1124 Código Civil.

En el desarrollo del recurso se alega la inexistencia de incumplimiento lo suficientemente grave y esencial para que opere la resolución del contrato de arrendamiento, en relación con las circunstancias del caso concreto y la duración y cuantía del contrato, con cita como infringida de la doctrina jurisprudencial establecida por las SSTs 673/2009, de 30 de octubre, y 1065/2024, de 23 de julio.

Señala como circunstancias concurrentes: 1.º) el incumplimiento de pago en virtud del cual no se declara enervada la acción es de tan solo 69,04 €, en concepto de diferencias de cuotas comunitarias correspondientes a meses posteriores a la demanda, cantidades que además fueron satisfechas con posterioridad con pocos días de diferencia de manera que, a la fecha de la celebración de la vista, no se adeudaba cantidad alguna, 2.º) no consta acreditado, ni se ha practicado prueba relativa a que se hubiera notificado a la arrendataria el nuevo importe de los gastos mensuales de la comunidad ascendentes a 45,49 €, en lugar de 31,87 €, que era la suma que se venía abonando con antelación; 3.º) no existe voluntad de impago como lo demuestra el hecho de que actualmente no se debe suma alguna por tal concepto; 4.º) tampoco, se ha tenido en cuenta que se trata de una vivienda de protección oficial con opción de compra, donde las cantidades entregadas, en concepto de renta, posibilitan al arrendatario ejercer, por un determinado precio fijado, su derecho de opción de compra, con reducción del equivalente al 100% de las cantidades entregadas en concepto de arrendamiento, de manera que el mero retraso en el pago de pequeñas diferencias de cuota resuelve el contrato de opción de compra; y 5.º) por último, que nos encontramos ante un contrato entre un profesional y una consumidora.

Hemos señalado en la STS 1065/2024, de 23 de julio, que:

«Es jurisprudencia de esta sala expuesta, por ejemplo, en la sentencia 729/2010, de 10 de noviembre, con cita de las sentencias 1219/2008, de 19 de febrero y 193/2009, de 26 de marzo, la que viene proclamando que el impago de la renta del arrendamiento de una vivienda fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la resolución arrendaticia, y ello aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad, sin que el arrendador venga obligado a que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas. Esta conclusión se encuentra justificada a través de sendos argumentos cuales son:

»A) que la primera causa específica de resolución mencionada en el artículo 114.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se refiere a la falta de pago de la renta o de las cantidades que a esta se asimilan, y

»B) que por ser el contrato de arrendamiento urbano oneroso y conmutativo, es evidente que la primera obligación del arrendatario es la de pagar la renta; por otra parte, salvo cuando las partes hayan acordado

que su abono se efectúe en un solo momento, este contrato es de tracto sucesivo y el impago de una sola mensualidad de renta puede motivar la resolución contractual.

»Esta doctrina se ratifica ulteriormente en las sentencias 137/2014, de 18 de marzo, 180/2014, de 27 de marzo y 291/2014, de 23 de mayo».

[...] Ahora bien, la STS 673/2009, de 30 de octubre, invocada por la sentencia recurrida, 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 su parte, la sentencia 210/2022, de 15 de marzo, precisa que la doctrina de la sala, antes expuesta, no es aplicable dado que "no contempla la circunstancia que, conforme a lo razonado por la Audiencia, singulariza el presente caso y fundamenta la decisión: que el retraso en el pago de la renta del mes de abril de 2019 no se le puede imputar al arrendatario, sino que es atribuible a un error del banco"».

En la precitada sentencia 1065/2024, de 23 de julio, se ponderaron las circunstancias concurrentes tales como que, a pesar de haberse enervado la acción en una ocasión anterior, la entidad financiera no atendió el pago de la renta por falta tan solo de 10 euros con respecto al recibo girado por la arrendadora, que el pago se hacía mediante transferencia, que la arrendataria, persona de 82 años, había sufrido en dicho periodo temporal un accidente por una caída con fracturas y padecía un ligero deterioro de la memoria, así como que su marido sufría un deterioro neurológico y había estado hospitalizado. Los familiares, al tomar constancia de los hechos, pagaron de forma inmediata la renta y procedieron a la domiciliación de los recibos en la cuenta en la que la arrendataria cobraba su pensión, y en la que se viene abonando la renta con normalidad, sin causar perjuicio al arrendador.

Y concluía la precitada sentencia:

«La jurisprudencia de la sala 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. Y, desde esta perspectiva, las anteriormente descritas, de naturaleza excepcional, determinan que no pueda apreciarse concurrente un incumplimiento resolutorio del contrato de arrendamiento.

»No cabe aplicar la doctrina de la sentencia 137/2014, pues si bien, en ambos casos, constaba la falta de pago de una mensualidad de renta, no concurrían las circunstancias antes descritas que convierten el presente caso en singular».

Pues bien, en el presente caso, el impago corresponde a una parte de las cuotas de los gastos de comunidad. La suma abonada, fuera del plazo de enervación de la acción, fue tan solo de 69,04 euros, satisfechos a la data de la celebración de la vista. No obstante, existían dudas sobre el importe de las cuotas de los gastos comunitarios como destacó el juzgado y no contradijo la audiencia. En la certificación aportada por la actora consta que la arrendataria abonaba por tal concepto la suma de 31,87 euros, de forma periódica, de manera tal que la cantidad en que se funda la resolución contractual consiste en la diferencia de 17,26 euros de las mensualidades de febrero a mayo, que ascienden a los mentados 69,04 euros (17,26 x 4), ya satisfechos.

Por todo ello, en virtud de las circunstancias concurrentes entendemos no concurre causa suficiente para dar por resuelto el contrato.

CUARTO.- Tercero de los motivos del recurso de casación

Se entiende como infringido el artículo 82 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y de los artículos 3.1, 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo de 5 de abril de 1.993 y principios de efectividad y no vinculación del consumidor a las cláusulas abusivas, y doctrina del Tribunal Europeo que los interpreta.

Este motivo no puede ser estimado.

En efecto, nos hallamos ante un procedimiento especial de desahucio por impago de las rentas y gastos de comunidad unido a la reclamación de su importe, en el que se pretende la nulidad de unas cláusulas del contrato por abusivas, como son la séptima concerniente a la constitución de un depósito para garantía de pago de las responsabilidades económicas asumidas por el arrendatario y constituida a la firma del contrato, que nada tiene que ver con la pretensión deducida en la demanda y cuyo control de oficio por tal causa es improcedente (STS 52/2020, de 23 de enero) y, además, no articulada mediante una reconvención que sería inviable (art. 437.4, 3.ª y 438.2 LEC); por otra parte, la cláusula décima proviene directamente de lo dispuesto en la ley, y la repercusión de los gastos de comunidad no implica desequilibrio de prestaciones y cualquier

consumidor sabe en qué consisten y a qué responden, los cuales eran abonados, desde hace años, por la demandada.

En la STS 52/2020, de 23 de enero, señalamos que:

«3.- La cuestión, por tanto, no es si el juez puede o no declarar de oficio la nulidad de una cláusula no negociada en un contrato celebrado con un consumidor, o si lo puede hacer también en un juicio declarativo ordinario, sino cuál debe ser la naturaleza y alcance de tal actuación.

«4.- La apreciación de oficio de la nulidad de una cláusula no negociada en un contrato celebrado con un consumidor puede llevarse a cabo en cualquier tipo de procedimiento judicial pero solo cuando la validez y eficacia de esa cláusula sea relevante para resolver las pretensiones formuladas por las partes.

«5.- Si para estimar la pretensión formulada por el empresario o profesional contra un consumidor, o determinar el alcance de tal estimación, ha de aplicarse una cláusula no negociada, el tribunal habrá de valorar y, en su caso, apreciar de oficio la abusividad y consiguiente nulidad de la cláusula incluso en el caso de que el consumidor no haya alegado tal abusividad.

«6.- Asimismo, si el consumidor ha formulado una pretensión, en una demanda o en una contestación a la demanda, para cuya estimación es preciso la apreciación del carácter abusivo de una cláusula no negociada empleada por un empresario o profesional, dicha abusividad deberá ser apreciada aunque el consumidor no lo haya postulado expresamente.

«7.- Cuando el TJUE, en el fallo de su sentencia de 20 de septiembre de 2018, caso OTP Bank, asunto C-51/17, declaró que "corresponde al juez nacional señalar de oficio, en sustitución del consumidor en su condición de parte demandante, el posible carácter abusivo de una cláusula contractual, tan pronto como disponga de los elementos de Derecho y de hecho necesarios para ello", fue en respuesta a una cuestión prejudicial en la que, según se precisa en el apartado 33 de la sentencia, "[...] por lo que respecta a la apreciación de oficio de cláusulas abusivas por el juez nacional, [...] el órgano jurisdiccional remitente se pregunta si está facultado, incluso obligado, a apreciar el posible carácter abusivo de cláusulas que no hayan sido invocadas por el consumidor en apoyo de su pretensión, en su condición de parte demandante" (énfasis de cursiva añadido). Por tanto, el TJUE da por hecho que el control de oficio debe ejercitarse en conexión con la pretensión del consumidor, y no en abstracto o con independencia de tal pretensión».

QUINTO.- Improcedencia del examen cuarto motivo del recurso de casación y asunción de la instancia

La estimación del motivo segundo del recurso de casación determina la improcedencia de entrar en examen del cuarto motivo por falta de interés jurídico.

La asunción de la instancia conduce a la confirmación de la sentencia dictada por el juzgado.

SEXTO.-Costas y depósitos

La estimación del recurso de casación interpuesto determina que no proceda hacer especial pronunciamiento sobre las costas del recurso en aplicación de lo dispuesto en el artículo 398 de la LEC.

La desestimación del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante así como la desestimación de la impugnación formulada por la parte demandada determina la concreta imposición de costas a las partes recurrentes (art. 398 LEC) y la correlativa pérdida del depósito constituidos para recurrir por la parte demandante (disposición adicional 15.ª, regla 9, LOPJ), no así la demandada al litigar acogida al beneficio de justicia gratuita y no tener que constituir dicho depósito (art. 241.1 3.º LEC).

FALLO

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

1.º-Estimar el recurso de casación interpuesto por la demandada D.ª Juliana contra la sentencia 351/2024, de 20 de junio, dictada por la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Granada, en el recurso de apelación n.º 388/2023.

2.º-Casar la sentencia recurrida para, en funciones de instancia, desestimar el recurso de apelación interpuesto por la entidad Inmobiliaria Solenco, S.L., así como la impugnación formulada por la referida demandada, y, en consecuencia, confirmar íntegramente la sentencia 87/2023, de 2 de mayo, del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Santa Fe, con imposición de las costas a las partes recurrentes.

3.º-Se decreta la pérdida del depósito constituido para recurrir en apelación por la parte demandante.



Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos

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

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ