



Roj: **STS 767/2025 - ECLI:ES:TS:2025:767**

Id Cendoj: **28079110012025100299**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **19/02/2025**

Nº de Recurso: **226/2022**

Nº de Resolución: **267/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Valencia, núm. 3, 22-09-2020 (proc. 1776/2019),**

**SAP V 4537/2021,**

**STS 767/2025**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 267/2025**

Fecha de sentencia: 19/02/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 226/2022

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 11/02/2025

Ponente: Excma. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALENCIA. SECCIÓN 11.<sup>a</sup>

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen García Alvarez

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 226/2022

Ponente: Excma. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen García Alvarez

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 267/2025**

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 19 de febrero de 2025.



Esta Sala ha visto el recurso de casación e infracción procesal interpuesto por D. Calixto , representado por D.<sup>a</sup> María Dolores Jordá Albiñana y bajo la dirección letrada de D. Juan José Payá Serer, contra la sentencia n.<sup>º</sup> 463/2021, de 30 de noviembre, dictada por la Sección 11.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Valencia en el recurso de apelación n.<sup>º</sup> 848/2020, demandante de las actuaciones de juicio ordinario n.<sup>º</sup> 1776/2019 del Juzgado de Primera Instancia n.<sup>º</sup> 3 de Valencia, sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda. Ha sido parte recurrida D.<sup>a</sup> Carlota , representada por la procuradora D.<sup>a</sup> María José Sebastián Fabra y bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> Antonia Escudero Martínez.

Ha sido ponente la Excma. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.D. Calixto interpuso demanda de juicio ordinario contra Carlota , en la que solicitaba se dictara sentencia por la que se declare:

«RESUELTO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA sita en Valencia, DIRECCION000 .<sup>a</sup>, POR INCUMPLIMIENTO DE SU OBLIGACIÓN de no tenencia de perros en la vivienda arrendada, y por LAS ACTIVIDADES MOLESTAS E INSALUBRES que dicha tenencia provoca en el inmueble conforme al cuerpo de esta demanda y por ello se condene a D.<sup>a</sup> Carlota a estar y pasar por dicha declaración, dejando libre la vivienda a disposición del actor, con apercibimiento de que de no hacerlo así, se procederá a su lanzamiento con expresa imposición de costas».

2.La demanda fue presentada el 29 de noviembre de 2019 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.<sup>º</sup> 3 de Valencia, fue registrada con el n.<sup>º</sup> 1776/2019. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.D.<sup>a</sup> Carlota contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación íntegra de la demanda con expresa condena en costas a la parte demandante.

4.Tras seguirse los trámites correspondientes, el Juez del Juzgado de Primera Instancia n.<sup>º</sup> 3 de Valencia dictó sentencia de fecha 22 de septiembre de 2020, con el siguiente fallo:

«Que estimando la presente demanda formulada por DON Calixto , representado/a por el/la Procurador/a de los Tribunales D./D.<sup>a</sup> María Dolores Jordá Albiñana, contra DOÑA Carlota , representado/a por el/la Procurador/ a D./D.<sup>a</sup> María José Sebastián Fabra, debo: declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda sita en Valencia, DIRECCION000 .<sup>a</sup>, de fecha 16 de mayo de 1974, que une a la parte actora como arrendador, y a la parte demandada como arrendatario; condenando a esta última ni desahucio de dicha finca que deberá dejar libre, vacua y expedita y a disposición de la parte demandante dentro del plazo legal, bajo apercibimiento de ser lanzado judicialmente de la misma si así no lo hiciere.

»Con expresa condena en costas a la parte demandada».

### SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.<sup>a</sup> Carlota .

2.La resolución de este recurso correspondió a la Sección 11.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Valencia, que lo trató con el número de rollo 848/2020 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 30 de noviembre de 2021, con el siguiente fallo:

«Estimando el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada D.<sup>a</sup> Carlota frente a la sentencia de 22-9-2020 dictada por el Juzgado Primera Instancia n.<sup>º</sup> 3 Valencia en proceso ordinario n.<sup>º</sup> 1776/2019, revocamos íntegramente dicha resolución y con desestimación total de la demanda presentada por Calixto , absolvemos de sus pretensiones a la parte demandada, imponiéndose las costas de la instancia a la parte demandante.

»No hacemos pronunciamiento de las costas de la segunda instancia».

### TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y de casación*

1.D. Calixto interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:



«Primero.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 469.1.2 de la L.E.C. por infracción del artículo 216 de la L.E.C. en el que se indica que los tribunales civiles decidirán los asuntos en virtud de las aportaciones de hechos, pruebas y pretensiones de las partes.

»Segundo.- Por Infracción de las normas reguladoras de la Sentencia Artículo 469.1 de la L.E.C. en relación con el artículo 216 de la L.E.C. Los Tribunales Civiles decidirán los asuntos en virtud de las aportaciones de hechos, pruebas y pretensiones de las partes, excepto cuando la Ley disponga otra cosa en casos especiales. La Sentencia cuya casación se solicita en su Fundamento de Derecho Tercero no solo no incorpora, sino cuestiones y hechos admitidos por la demandada en su escrito de contestación a la demanda.

»Tercero.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 469.1.2º de la L.E.C. por falta de motivación de la resolución recurrida.

»Cuarto.- al amparo de lo dispuesto en el artículo 469 de la L.E.C., por error en la valoración de la prueba».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Por infracción del artículo 114.8.ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos 1964 en relación con el artículo 3.1 del Código Civil, la Jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

»Segundo.- El artículo 114.8.ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos con relación al artículo 18 de la C.E., frente al ruido como perturbador del derecho fundamental a la intimidad personal y familiar del artículo 18 de la C.E.

»Tercero.- Por existir Sentencias, tanto del Tribunal Supremo como de las Audiencias Provinciales que entran en contradicción con la dictada por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia, al apreciar la incomodidad, insalubridad y molestias.

»Cuarto.- Por infracción del artículo 114.8.ª, en relación con el artículo 217 de la L.E.C., el carácter no tasado de los medios de prueba en relación con la causa 8.ª del artículo 114 L.A.U., así como la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el requisito de notoriedad del citado artículo 114.8.ª de la L.A.U.»

**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 las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 5 de julio de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA:

»Admitir los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de D. Calixto , contra la sentencia dictada el 30 de noviembre de 2021 por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Undécima), en el recurso de apelación n.º 848/2020, dimanante del juicio ordinario n.º 1776/2019 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Valencia».

**3.**Transcurrido el plazo concedido a la parte recurrida para que formalizara su oposición al presente recurso, sin haberlo hecho, quedó pendiente de vista o votación y fallo.

**4.**Por providencia de 10 de enero de 2025 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 11 de febrero de 2025, fecha en que ha tenido lugar

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO.- Objeto del recurso y resumen de antecedentes**

Se interponen recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación contra la sentencia que, estimando la apelación de la demandada, desestima la demanda de resolución contractual interpuesta por el propietario de una vivienda contra la arrendataria en virtud de un contrato de arrendamiento urbano sometido a la Ley de arrendamientos urbanos de 1964 (Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

El juzgado estimó la demanda y resolvió el contrato por entender que la tenencia de animales (dos perros y un gato) incumplía el contrato y provocaba una situación de molestias e insalubridad. La Audiencia estima el recurso de apelación por considerar que, en el caso, no concurre la notoriedad de la insalubridad que traiga causa exclusiva de la posesión de los perros con la gravedad y proporción exigida para la resolución del contrato. Los recursos interpuestos por el propietario van a ser desestimados.

Son antecedentes necesarios los siguientes.



**1. Calixto** ejerce una acción de resolución de contrato de arrendamiento urbano suscrito en fecha de 16 de mayo de 1974 contra la arrendataria, Carlota , respecto de la vivienda sita en DIRECCION000 , al amparo del artículo 1124 del Código Civil, por incumplimiento del pacto contractual sobre tenencia de perros y animales en la vivienda, y al amparo del artículo 114-8.º de la Ley Arrendamientos Urbanos de 1964, por llevar a cabo actividades insalubres como consecuencia de dicha tenencia.

**2.**La demandada contestó, se opuso a la demanda y solicitó su desestimación.

**3.**La sentencia del Juzgado Primera Instancia estima la demanda por las dos causas invocadas en demanda, esto es, por incumplimiento de un pacto contractual que proscribe la tenencia de perros (con cita del artículo 27-1 de la LAU 1994 en relación con el artículo 1124 Código Civil) y, además, por llevar a cabo una actividad insalubre ( artículo 114-8.º de la LAU de 1964). El razonamiento del juzgado se basa en las siguientes consideraciones:

«En primer lugar, porque el contrato es ley entre las partes y deben cumplirse al tenor de los mismos (cfr. art. 1091 CC), y el contrato que vincula a demandante y demandada contiene un pacto en virtud del cual se prohibía a la arrendataria tener en la vivienda arrendada perros o cualesquiera otros animales. Se trata de un pacto lícito, fruto de la autonomía de la voluntad, al no ser contrario a la ley, a la moral ni al orden público (cfr. art. 1255 CC). La alegación de la demandada en el sentido de que ese pacto no le vincula pues no lo aceptó expresamente o por limitar sus derechos como arrendataria no puede aceptarse; la arrendataria voluntariamente se subrogó en el contrato que inicialmente formaliza otra persona, su esposo, pero desde el momento en que así actúa acepta el total contenido del contrato, y a partir de ahí las obligaciones que el contrato le impone, sin más modificaciones que las derivadas de la ley.

»En segundo lugar, porque desde el momento en que se ha estimado probado que con la demandada vivía una hija y esta tenía dos perros y un gato, que también estaban en la vivienda, hay un incumplimiento contractual que puede ser causa justificativa de la resolución del contrato, como así ocurre en este caso, en el que desde el primer momento las partes quisieron establecer esa prohibición, aceptada por el inquilino inicial, por lo que si se incumple, el arrendador puede instar la resolución del contrato.

»Y en tercer lugar, porque consta también acreditada que, de forma continuada en el tiempo, la tenencia de los animales y la falta de limpieza e higiene en la vivienda en general, y con los animales en particular, ha provocado una situación constante de molestias e insalubridad que perjudican la convivencia con los otros vecinos del inmueble, como muestran las declaraciones testificales de algunos de ellos, sin interés en el asunto pues en la actualidad ni siquiera residen ya en el edificio.

»La actividad de la demandada es constante, permanente e ininterrumpida pues al menos desde 2016 hay quejas de los vecinos y le formula advertencias el administrador de la finca; y lo que es más relevante, el propio Ayuntamiento, tras comprobar la falta de higiene y la insalubridad en la vivienda se dirige al propietario de la misma para que subsane esa situación.

»No se trata, a la vista de los hechos probados, de incidentes ocasionales o aislados, pues han venido desarrollándose durante varios años, ni tampoco de que los vecinos que se quejan o denuncian las molestias adopten una actitud caprichosa o intolerante hacia la demandada, pues son quejas continuas en el tiempo manifestadas por varios vecinos, producto de una situación que también ponen de manifiesto los funcionarios municipales, ajenos a la relación de vecindad de los anteriores, en sus informes».

**4.**La parte demandada interpone recurso de apelación. En síntesis, alega: que el contrato prohibía tener perros, y el juzgado no ha interpretado el término "tenencia" en sus propios términos ( art. 1281 CC), pues de la prueba practicada no resulta que la demandada sea titular de los perros, sino que pertenecen a su hija, que puntual y ocasionalmente la visita; que no ha quedado acreditado que las visitas de la hija provocaran molestias a los vecinos del inmueble perjudiciales para la salud las veces que iba acompañada de los perros, por ser las molestias generalizadas a todos los ocupantes del edificio consecuencia de su falta de mantenimiento por el propietario así como del mal uso por los ocupantes de las habitaciones alquiladas como vivienda o con fines turísticos; que ni el propietario, ni sus padres, que viven en el edificio se han dirigido personalmente a la demandada, y los testigos propuestos por la actora también reconocieron no haberse dirigido de forma personal a ella y quienes dicen que su estancia en el edificio se ha visto perturbada ocupaban habitaciones interiores que dan al deslunado donde están las tuberías generales del edificio, mal conservado y con fugas, además de ser el patio interior de la clínica veterinaria instalada en el bajo; infracción del art. 114.8.ª LAU, pues en la vivienda ocupada por la demandada no han tenido lugar actividades que en modo notorio hayan resultado insalubres (se refiere a la falta de acreditación de que la demandada tuviera animales de forma continua en el inmueble, que el demandante no se quejó personalmente, que los testigos incurrieron en contradicciones sobre el origen de los olores); alega que, con independencia de que en el contrato original en el que se subrogó no existía la prohibición, ella no ha tenido perros, que por su estado de salud no está en condiciones de cuidarlos,



que pertenecen a su hija y están en la casa en que la hija vive con su pareja; se refiere a que de las testificiales no resulta que la hija viviera en el piso ni que los olores procedieran de su vivienda; que en el reconocimiento judicial se confirma que los malos olores proceden de la deficiente fontanería del edificio y el estado de los techos y paredes de la vivienda que ocupa la demandada por los daños por agua ocasionados por la rotura de la tubería del piso superior; que el administrador no comprobó la veracidad de las comunicaciones con quejas ni contactó personalmente con la demandada para informarle, y que tales quejas, que no se referían siquiera a la tenencia de perros se empezaron a producir casualmente cuando el actor adquirió la titularidad del inmueble y pretensión sin éxito la resolución del contrato antes de su expiración conforme a la fecha natural, a lo que se negó la demandada.

5.La parte demandante interesa la confirmación de la sentencia.

6.La Audiencia Provincial estima el recurso de apelación y desestima la demanda, con apoyo en el siguiente razonamiento:

«SEGUNDO.-Deslindando la doble causa por la que se insta la resolución del contrato de arrendamiento urbano, dada su total acogida por la sentencia del Juzgado Primera Instancia, respecto a la primera, el Tribunal no comparte la argumentación jurídica de la sentencia del Juzgado Primera Instancia porque -finalmente- resulta errónea la aplicación normativa ( artículo 27-1 de la LAU de 1994 y artículo 1124 Código Civil) para concluir que el no cumplimiento de un pacto del contrato (la prohibición de la tenencia de perros y otros animales) es causa determinante de la resolución del contrato.

»Como bien apunta -inicialmente- el Juez de Instancia, estamos ante un contrato de arrendamiento de vivienda que se rige por la LAU de 1964 y así refirmado por la Disposición Transitoria Segunda de la LAU de 1994 y a salvo las especialidades recogidas en esta última norma, entre las que no se encuentra las causas de resolución del contrato de arriendo, sigue de aplicación aquella ley, razón por la cual no resulta de aplicación a este contrato el artículo 27-1 de la LAU 1994 y por ende el Juez incurre en un error de aplicación normativa, porque conforme a ese conjunto legal las causas de resolución contractual del contrato arrendatario de vivienda como la de autos, son únicamente las tasadas legalmente con "numerus clausus" en el artículo 114 de la LAU de 1964 que no remite al artículo 1124 del Código Civil y que, como sentó reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras, sentencias de 21-6-1960; 13-3-1961, 6-6-1964, 22-6- 1971 y 11-3-1977) no podía a tal efecto acudirse a otros motivos diversos de los colacionados por el legislador de 1964, en clara protección de la posición jurídica del arrendatario (principio rector en dicha Ley de 1964).

»En consecuencia, resulta inviable aplicar la doctrina resolutiva contractual del artículo 1124 del Código Civil reglada para los negocios bilaterales y sinalagmáticos por un incumplimiento del contrato que no está tasado en la ley específica y especial, como causa resolutiva cuando al caso es de preferente aplicación esa Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y no está posibilitada para tal cuestión ni la remisión ni aplicación de la Ley común (Código Civil).

»No se duda de que las partes en el contrato de 1974 pactaron (cláusula sexta) la prohibición de tenencia de perros y otros animales por el arrendatario, cuestión diversa, es que su no cumplimiento genere "per se" causa de la resolución contractual, pues ello no tiene amparo legal dado el contenido del artículo 114 de la LAU de 1964 que no recoge ese incumplimiento de esa cláusula contractual como efecto para su resolución y muestra de ello es que siquiera esa estipulación tiene anexada como efecto de su incumplimiento que pueda derivar a la resolución del contrato.

»Por lo expuesto, en este punto, debe acogerse la pretensión de la recurrente y desestimarse la resolución contractual por incumplimiento de la cláusula sexta del contrato.

»TERCERO.- La sentencia del Juzgado Primera Instancia aplica el artículo 114-8 de la LAU de 1964 para dar por causa legal, -también-, resuelto el contrato de arrendamiento urbano por la falta de limpieza e higiene en la vivienda en general, y con los animales en particular, provocando una situación constante de molestias e insalubridad que perjudican la convivencia con los otros vecinos del inmueble.

»La Sala en cuanto a la interpretación y exigencia de tal precepto comparte el tratamiento jurisprudencial efectuado de forma genérica por el Juez de Instancia y lo damos por reproducido, precisando que por imperativo legal la insalubridad ha de ser notoria y que insalubre es aquello contrario a lo saludable, es decir, con afectación negativa para la salud y resulta un concepto objetivo no subjetivo y tal objetivación vendrá determinada bien por normas médico-sanitarias bien por dictámenes o informes médicos sanitarios.

»Por ello, aun respetando la declaración de hechos probados que contiene la sentencia del Juzgado Primera Instancia, sin perjuicio -tras la revisión de los autos y pruebas practicadas con visión del soporte de grabación audiovisual conforme impone el artículo 456 de la Ley Enjuiciamiento Civil- de las apostillas que efectúe este Tribunal, no compartimos la valoración jurídica sobre esos hechos declarados probados y la conclusión del



Juzgador, pues no concurren los requisitos del supuesto legal invocado a los efectos de producir la resolución del contrato de arrendamiento urbano y el desahucio fallado en la instancia.

»Efectuamos las siguientes consideraciones:

»1.- Es de advertir que el grado de limpieza de la vivienda de la arrendataria (justificado ser deficiente con la inspección de los servicios municipales) no es "per se" una actividad que implique una actividad notoriamente insalubre. Igual conclusión debe adoptarse respecto a la posesión de animales domésticos o mascotas; cuestión diferente es la labor de su dueño (que al caso lo es la hija de la demandada) en la higiene y cuidado por el acceso y estancia de tales animales en la vivienda (igualmente deficiente a tenor de las inspecciones de los funcionarios municipales).

»2.- La denuncia ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia no es de los vecinos del Edificio, sino del Sr. Maximo , a fecha de 25-3-2019, como Administrador de la Comunidad de Propietarios de DIRECCION001 , (así proclama su escrito) quien en el acto del juicio reconoció no haber visitado dicho edificio (no obstante, estar remitiendo misivas a la arrendataria desde el año 2016) y se basó en quejas de vecinos, cuando a tal data (25-3-2019) solo consta un "email" (Doc. 4. 1) enviado por un único vecino, DIRECCION002 , Basilio en fecha de 21-3-2019 al Sr. Calixto , con quejas de suciedad, olores y ladridos de perro.

»No consta para tal denuncia (ni con posterioridad), acta alguna de la Comunidad de Propietarios tratando esta cuestión ni adoptando acuerdo alguno.

»El Tribunal prescinde de declaraciones escritas aportadas con la demanda que no son pruebas testificales; como el documento 4.3 de una tal Carla que carece además de fecha, va dirigida a un tal " Alberto " y escribe la misma puerta de quien ha declarado, como testigo, Basilio ; el documento 4.4 emitido con fecha de 20-10-2019 por Silvia dirigido a una tal " Josefina ". Así como el documento 4-5 que es un correo del propio demandante y cuyo contenido escribe él mismo.

»No obstante, el Tribunal da por acreditado -como el Juez de Instancia- la existencia de un hedor proveniente de la vivienda de la demandada, a tenor de la visita a tal domicilio efectuada por los Servicios del Ayuntamiento de Valencia, tanto en junio como en noviembre del año 2019, siendo coincidentes los funcionarios municipales del existir un fuerte hedor y de la deficiente limpieza en la meritada vivienda en la que hay animales (perros) y ello igualmente está puesto de manifiesto por el testigo Basilio , residente en la DIRECCION002 , la persona con quien este convivía y Melchor , si bien este se fue del edificio en julio de 2019. También, el testigo Ceferino , contratado por la Comunidad desde marzo de 2020, para el mantenimiento del Edificio quien entró en la vivienda de la DIRECCION000 y observó el "suelo levantado" y un "fuerte olor".

»3.- No consta informe o dictamen médico o sanitario que objetivamente establezca el carácter nocivo o riesgo para la salud del hedor existente. Si bien no se pone en duda su carácter molesto, diferente es su nocividad para la salud, cuando - ademá-s- a fecha de la denuncia municipal del administrador (que no de los vecinos) son solo dos los testigos residentes (arrendatarios, Basilio y Melchor ) los que manifiestan tal desagradable situación. No es informe de experto (ni pericial) el contenido de los expedientes administrativos del Ayuntamiento emitidos por los funcionarios de la Unidad de Servicio de Salud Veterinaria y de la Inspección Higiene-Sanidad, sobre el grado de insalubridad y es de hacer notar y resaltar por su relevancia que las medidas recomendadas por los servicios municipales, ante la falta de limpieza y fuerte hedor existente, es llevar a cabo un "esmero en la limpieza" y "mejorar las condiciones de salubridad", sin haber adoptado o concretado la autoridad pública sanitaria medida cautelar o definitiva de mayor entidad o gravedad en ejercicio de su competencias, siquiera de carácter sanitario o de saneamiento y esa mayor limpieza es la que se pone de manifiesto al dueño de la vivienda (actor); sin que tampoco conste que posteriormente se haya intimado por los servicios municipales a una mayor actuación y tampoco aperturado expediente sancionador.

»Del contenido del acta de reconocimiento judicial (15 septiembre de 2020) de la vivienda, prueba pedida por la parte demandante, resulta no haber problema alguno sobre salubridad y no apreciarse la existencia de animales, siquiera -según se escribe- indicio alguno de tales animales; tampoco olor vinculado a animales y si olor a humedades (de la que se hace constar muestras de su realidad) y por falta de ventilación.

»En consecuencia, si bien queda constatado haber acontecido una deficiente limpieza e higiene en la vivienda arrendada en la que se introducían los perros de la hija de la actora (sic) y que de la misma se desprendía un fuerte hedor, no concurre, al caso, la notoriedad de la insalubridad (nocividad para la salud) y que traiga por única causa exclusiva la posesión de perros; no reportando la gravedad y proporción exigida para la aplicación de la resolución del contrato por una deficiente limpieza de la vivienda por parte de la demandada, persona de 87 años con los problemas de salud propios de su edad y estado y requerida de asistencia; no justificándose ese peligro para la salud cuando -ademá-s- resulta sanable con una mayor limpieza de la vivienda».

7.La demandante interpone recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.



## Recurso extraordinario por infracción procesal

**SEGUNDO.-** Planteamiento de los motivos y decisión del tribunal

El recurso extraordinario por infracción procesal se funda en cuatro motivos.

**1.** El motivo primero, al amparo del art. 469.1.2.º LEC, denuncia la infracción del art. 216 LEC.

En el desarrollo del primer motivo alega que la demandada luego apelante se limitó a sostener, primero, que en el contrato de arrendamiento en el que se subrogó tras el fallecimiento de su esposo no existía la prohibición de tenencia de animales y, segundo, en atribuir los malos olores y ruidos a una clínica veterinaria ubicada en los bajos del edificio, y a las humedades existentes en el mismo como consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del propietario, todo ello contra lo probado por la parte actora. Señala que la demandada luego apelante no alegó en ningún momento como argumenta la sentencia recurrida que las causas de resolución de la ley de arrendamientos fueran taxativas, es decir, omitió impugnar el primer motivo de la sentencia del juzgado que aplicaba conjuntamente los arts. 1091, 1255 y 1124 CC, por lo que la Audiencia no podía entrar en este tema.

El primer motivo se desestima por lo que decimos a continuación.

**2.** En el proceso civil rige el principio de aportación de parte y rogación al que se refiere el art. 216 de la LEC. Manifestación de tal principio es la regla latina *tantum devolutum quantum appellatum* (se transfiere lo que se apela), conforme a la cual el tribunal de apelación sólo debe conocer de aquellas cuestiones que le han sido planteadas en el recurso, como establece el art. 465.5 LEC. Constituye una proyección del principio de congruencia en segunda instancia (sentencias 306/2020, de 16 de junio y 611/2021, de 20 de septiembre y SSTC 143/1988, de 12 de julio y 19/1992, de 14 de febrero, entre otras), así como expresión del principio dispositivo que rige el proceso civil (sentencias 533/2009, de 30 de junio; 621/2010, de 13 de octubre, 197/2016, de 30 de marzo, y 341/2022, de 3 de mayo).

Como hemos declarado en múltiples resoluciones (por todas, sentencias 548/2020, de 22 de octubre, y 580/2016, de 30 de julio), la congruencia exige una correlación entre los pedimentos de las partes, oportunamente deducidos, y el fallo de la sentencia, teniendo en cuenta la petición y la causa de pedir. Adquiere relevancia constitucional, con infracción no sólo de los preceptos procesales (art. 218.1 LEC), sino también del art. 24 CE, cuando afecta al principio de contradicción, si se modifican sustancialmente los términos del debate procesal, ya que de ello se deriva una indefensión a las partes, que al no tener conciencia del alcance de la controversia no pueden actuar adecuadamente en defensa de sus intereses. A su vez, para decidir si una sentencia es incongruente o no, ha de atenderse a si concede más de lo pedido (*ultra petita*), o se pronuncia sobre determinados extremos al margen de lo suplicado por las partes (*extra petita*) y también si se dejan incontestadas y sin resolver algunas de las pretensiones sostenidas por las partes (*citra petita*), siempre y cuando el silencio judicial no puede razonablemente interpretarse como desestimación tácita. Se exige para ello un proceso comparativo entre el suplico integrado en el escrito de demanda y, en su caso, de contestación, y la parte resolutiva de las sentencias que deciden el pleito.

Por eso, como recuerda la sentencia 176/2010, de 25 de marzo, la relación debe darse entre las pretensiones y el fallo, no necesariamente respecto de los argumentos empleados en la sentencia u otros extremos del debate, cuya preterición podría dar lugar a falta de motivación, pero no a incongruencia (sentencias 209/2000, de 2 de marzo; 330/2002, de 10 de abril; 217/2003, de 11 de marzo; y 742/2007, de 19 de junio). Aparte de que, como declaró la sentencia 94/2007, de 30 de enero, esta relación no tiene que ser absoluta, sino que, por el contrario, basta con que se dé la racionalidad necesaria y una adecuación sustancial.

La aplicación al caso de la doctrina de la sala da lugar a la desestimación del primer motivo.

En el caso que juzgamos la demanda invocaba como motivos de la resolución contractual pretendida el incumplimiento por la demandada de una cláusula contractual y el ejercicio de una actividad molesta e insalubre, y ambos fueron apreciados por el juzgado. La demandada apelante impugnó el pronunciamiento resolutorio del contrato, y si bien no utilizó el argumento sobre la errónea invocación y aplicación de los arts. 1124 CC y 27 LAU 1994 que sí es manejado por la Audiencia, se opuso a la existencia de las causas de resolución apreciadas por la sentencia de primera instancia, tanto por lo que se refiere al incumplimiento de la cláusula del contrato como a las molestias denunciadas. Por ello, no puede apreciarse incongruencia en la sentencia que estima el recurso de apelación, pues la parte apelante precisamente lo que niega en la apelación es que proceda la resolución del contrato apreciada por la sentencia de primera instancia, y eso es lo que se decide y resuelve en el recurso.

El motivo primero, por ello, se desestima, pues si atendemos al fallo estimatorio de la apelación y a lo planteado en el recurso de apelación, la sentencia recurrida no infringe el art. 216 LEC.



**3.**El motivo segundo, al amparo del art. 469.1.2.º LEC, denuncia la infracción del art. 216 LEC, porque según dice literalmente en el encabezamiento del motivo: «La Sentencia cuya casación se solicita en su Fundamento de Derecho Tercero no solo no incorpora, sino cuestiones y hechos admitidos por la demandada en su escrito de contestación a la demanda».

En el desarrollo del segundo motivo alega, entre otras cuestiones, que la acción no se limita a las actividades de la demandada en su vivienda, sino dentro del edificio. También dice que la sentencia no puede cuestionar el carácter notorio, grave, insalubre y nocivo para la salud de las circunstancias que rodean la vivienda puerta DIRECCION000 al estar profusamente admitido por la demandada, y otra cosa es el origen de dichas circunstancias, que la demandada sitúa, sin probar, en la existencia de pisos turísticos, en la actividad de la clínica veterinaria, en el estado deficiente del edificio y en las filtraciones de agua (de 2 de febrero y 1 de marzo de 2020, es decir, posteriores a los hechos denunciados de los malos olores y los ladridos). Reprocha a la sentencia que cuestione el carácter notorio, grave, insalubre y nocivo para la salud de las circunstancias que rodean la vivienda de la demandada. Señala además que la demanda no se basa en el capricho del administrador, sino en las graves molestias comunicadas por otros vecinos al Sr. Calixto , que en el art. 114.8.º LAU se contemplan las molestias notorias como causa de resolución del contrato y dentro de las molestias se encuentran los olores y ruidos, y que no puede prescindirse de unos hechos reconocidos por la demandada, que fueron recogidos en la sentencia del juzgado, y de los que sin embargo la sentencia de apelación prescinde. A lo largo del desarrollo del motivo se transcriben prolíjamente párrafos de la contestación a la demanda y la interpretación que a su juicio se extrae y las compara con afirmaciones de la sentencia recurrida.

El motivo segundo se desestima por lo que decimos a continuación.

**4.**La recurrente mezcla y acumula en el desarrollo de este motivo cuestiones heterogéneas, incluida indirectamente la valoración de la prueba de varias testificales o de los escritos aportados, lo que por sí es contrario a un mínimo de técnica casacional exigible. Por su falta de claridad y precisión la redacción del motivo parece más propia de un escrito de alegaciones, de modo que incurre en causa de inadmisión que, en este momento, se convierte en causa de desestimación.

Por otra parte, algunas de las cuestiones que plantea no se corresponden con lo que anuncia en su encabezado, de la misma manera que en la exposición de las que podrían estar relacionadas muestra que realmente no se trata de hechos admitidos por la demandada y que justificaran una decisión diferente por el tribunal. La recurrente reprocha a la sentencia que no recoja hechos según dice admitidos por la demandada, pero en el desarrollo del motivo ella misma explica que la demandada no ha estado de acuerdo en ningún momento con que los olores o las condiciones del edificio le sean imputables.

En definitiva, el motivo segundo se desestima porque saca de contexto lo que dice la demandada y el razonamiento de la sentencia recurrida. En el procedimiento la parte demandante pretende que se resuelva el contrato por achacarle a la demandada ser causante de los olores en los rellanos y afectar a otros vecinos como consecuencia de la tenencia de perros, lo que la demandada niega. Las referencias a la insalubridad del edificio por parte de la demandada no suponen la admisión de los presupuestos de la acción ejercitada contra ella. La sentencia, que considera que no queda acreditado que la notoriedad de la insalubridad traiga por única causa exclusiva la posesión de los perros y que reporta la gravedad exigida para la resolución del contrato no se opone a los hechos reconocidos por la demandada.

**5.**El motivo tercero, al amparo del art. 469.1.2.º LEC, denuncia falta de motivación. En su desarrollo alega que la sentencia no cita al menos dos sentencias de esta sala, y que no solo contradice lo que en otras ocasiones se ha considerado como notorio sino que introduce sin motivación un nuevo requisito de objetivación, al exigir que quede acreditado por dictámenes o informes médico-sanitarios, sin explicar por qué no pueden emitir esos informes las autoridades municipales a quienes compete el control de la salud si esas actividades se desarrollan dentro de las viviendas.

El tercer motivo se desestima por lo que decimos a continuación.

**6.**El motivo incurre en causa de inadmisión que ahora da lugar a su desestimación, pues entremezcla una serie de cuestiones heterogéneas que nada tienen que ver con el defecto de falta de motivación.

La sentencia recurrida permite conocer las razones en las que se basa la decisión de fondo, que puede compartirse o no, sin que ello implique que adolezca de falta de motivación, que desde luego no puede identificarse con que no se reproduzcan por la sentencia al menos dos sentencias de esta sala.

La recurrente, por su parte, cita sentencias de esta sala sobre la notoriedad a que se refiere el art. 114.8.º LAU 1964, pero no se ve la relación que ello guarda con la falta de motivación de la sentencia, ni tampoco la relación que guardan con este caso en la valoración de uno de los presupuestos en los que se basa la resolución del



contrato al amparo del precepto citado, lo que la recurrente apenas argumenta en el recurso de casación, donde denuncia la infracción del art. 114.8.<sup>a</sup> LAU 1964.

Así, en la STS de 2 de febrero de 1955 ( ROJ: STS 350/1955 - ECLI:ES:TS:1955:350) lo que se analiza es si lo que se estaba considerando como una actividad inmoral desarrollada clandestinamente en el local arrendado ("se habla de "casa de citas") requería publicidad o, acreditados los hechos, bastaba que fuera notoria la inmoralidad. Parecidamente, con cita de la anterior, la STS de 9 de junio de 1959 ( ROJ: STS 1302/1959. ECLI:ES:TS:1959:1302) sobre resolución de un contrato de local arrendado para fonda. La STS 19 de septiembre de 1956 ( ROJ: STS 319/1956. ECLI:ES:TS:1956:319), también citada por el recurrente (aunque lo que le atribuye no lo dice la sentencia), en nada apoya su tesis, pues realmente confirma la sentencia que desestimó la acción de resolución de un contrato de arrendamiento de local con apoyo, de acuerdo en la normativa vigente, en la petición dirigida por unos inquilinos al arrendador que invocaban la causa de insalubridad o incomodidad consistente en "el gran número de roedores e insectos y en verano moscas y mosquitos", hecho no probado según la sentencia recurrida. La STS 20 de abril de 1967 ( ROJ: STS 1747/1967. ECLI:ES:TS:1967:1747), que en este caso sí confirma la resolución de un arrendamiento de local, lo hace porque considera que los hechos que se declaran probados por la sentencia recurrida, sin impugnación eficaz, son causa de resolución «pues los fuertes olores que afirma se desprenden de la fabricación de pinturas tiene tal condición y la peligrosidad también resulta notoria, aunque la sentencia no use esa palabra, pues asegura la existencia de materiales inflamables, y siendo estos los fáciles de inflamar, de encenderse levantando llama, resulta notoriamente peligroso su existencia en el local, por ser propicias al incendio de modo evidente y permanente». Tampoco apoya en nada la tesis del recurrente la STS 17 de diciembre de 1964 ( ROJ: STS 154/1964. ECLI:ES:TS:1964:154) que cita, porque en ese caso se desestima el recurso de la propietaria contra la sentencia que desestimó su pretensión de resolución del arrendamiento de local destinado a taller por los ruidos que producía, y lo que dice la sentencia es que se ha declarado probado que los ruidos apenas sí se perciben en el portal y que no se notan en las dependencias o pisos de arriba y por consecuencia no resultan notoriamente incómodos a los vecinos del inmueble, y que del informe municipal resulta que se ha cumplido lo ordenado en el expediente abierto para corregir las deficiencias, sin que el informe técnico aportado desvirtúe la premisa de que los ruidos no son notoriamente incómodos, como exige la ley para la resolución del contrato.

En definitiva, si lo que quiere decir el recurrente con cita de esta jurisprudencia es que la notoriedad lo que requiere es que se pruebe la incomodidad aunque no sea conocida por todos, aparte de que ese argumento nada tiene que ver con la motivación de la sentencia que denuncia en este motivo, prescinde de que en este caso la sentencia parte de las deficiencias en el grado de limpieza de la vivienda, pero expresamente afirma que *per se* no es una actividad notoriamente insalubre. A partir de ahí, en una valoración de la prueba practicada, que la sentencia de apelación puede llevar a cabo con plena competencia, la sentencia recurrida considera que no concurre la notoriedad de la insalubridad que traiga por única causa exclusiva la posesión de los perros, lo que a juicio de la sentencia no reporta la gravedad y proporción para la aplicación de la resolución contractual. Es decir, no hay falta de motivación y la motivación no es irracional ni absurda a la vista de la prueba practicada.

La recurrente introduce en el desarrollo del motivo una cuestión ajena a la denuncia de falta de motivación, como es la valoración los informes municipales, y saca de contexto las afirmaciones de la sentencia recurrida acerca de la ausencia de normas médico-sanitarias o de dictámenes o informes referidos a la insalubridad. En la sentencia, tales afirmaciones van dirigidas a enfatizar la relevancia de la notoriedad exigida por el art. 114.8.<sup>a</sup> LAU, y además van unidas a otras conclusiones sobre la valoración de la prueba en el caso concreto, como las consecuencias que se deducen a partir de esos informes de la falta de limpieza del piso, así como la valoración del reconocimiento judicial.

El motivo tercero, por ello, se desestima.

**7.** El motivo cuarto, al amparo del art. 469.1.4.<sup>º</sup> LEC, denuncia error en la valoración de la prueba. En su desarrollo se refiere prolídicamente a que la sentencia hace objeciones erróneas y descontextualiza los hechos y los documentos presentados por la recurrente, omite las declaraciones que hace la demandada admitiendo los hechos denunciados, aunque imputándolos a otras causas, frente al criterio del juzgado, que en una valoración conjunta de la prueba y con inmediación resuelve el contrato a través de una valoración de la prueba que no es arbitraria ni errónea.

El cuarto motivo se desestima por lo que decimos a continuación.

**8.** Es jurisprudencia reiterada de esta sala que el error de valoración de la prueba denunciable ante esta sala debe tratarse de un error fáctico, -material o de hecho- que haya servido para sustentar la decisión y que sea patente, manifiesto e inmediatamente verificable de forma incontrovertible a partir de las actuaciones judiciales (sentencias 208/2019, de 5 de abril; 141/2021, de 15 de marzo; 59/2022, de 31 de enero; y 391/2022, de 10 de mayo (entre otras muchas).



En el desarrollo del motivo, en el que se plantean además acumulada y mezcladamente cuestiones heterogéneas (como la admisión de hechos por la demandada, a lo que nos hemos referido ya, pero aludiendo ahora a que la demandada presentó un certificado de salud y mencionaba las condiciones de salubridad del inmueble), lo que sería *ab initio* causa de inadmisión, se refiere a los informes municipales en los que se describe la vivienda. Pero no se aprecia el denunciado error patente, porque la sentencia recurrida, que como hemos dicho con plena competencia puede valorar la prueba practicada, atiende a las actas e informes, pero de manera que no es irracional atiende a las consecuencias que en el caso resultan de la intervención administrativa, y que es la que, junto a otros datos, en la valoración conjunta de la prueba que también la Audiencia puede hacer, le permiten concluir que no concurre con la gravedad requerida la causa de resolución contractual.

El motivo cuarto, por ello, se desestima.

### Recurso de casación

#### TERCERO.- Planteamiento de los motivos y decisión del tribunal

##### 1. El recurso de casación se funda en cuatro motivos.

i) En el primer motivo, cita como norma infringida el art. 114.8º LAU 1964 en relación con el artículo 3.1 del Código Civil y la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, en relación con el art. 8 del Convenio de Roma y la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre inmisiones molestas. Entiende que se exigen por la sentencia recurrida una serie de requisitos al interpretar el precepto que no son conformes con la sensibilidad actual sobre los ruidos y olores.

Señala que existe una evolución legal y jurisprudencial sobre la incidencia de los ruidos y olores en la protección del derecho al silencio y al descanso como integrantes del derecho a la intimidad personal y familiar. Afirma que los ladridos de los perros quedaron acreditados en el informe de 10 de febrero de 2020 de la sección de salud veterinaria del Ayuntamiento de Valencia. Afirma que la propia demandada reconoce la existencia de ladridos, pero los atribuye a una clínica veterinaria que está en los bajos, sin probarlo, en contra de lo afirmado por las sentencias de instancia. Se refiere igualmente al reconocimiento por la demandada de la existencia de olores, que ella atribuye a las humedades y filtraciones por falta de mantenimiento del edificio, cuando los olores se detectan desde 2016 y el incidente de una filtración del baño de la ocupante de la DIRECCION002 tuvo lugar en 2020. Por lo que se refiere a la existencia de varios testigos a que alude la sentencia de apelación observa que, como la propia demandada apunta en sus escritos, está reconocido el derecho de alquilar habitaciones y eso explica los cambios, pero que todos han referido la existencia de malos olores y hedor, siendo indiferente que continúen o no habitando allí. Alega que desde el Ayuntamiento se le ha requerido en varias ocasiones, y que de acuerdo con la jurisprudencia la existencia de un procedimiento contencioso es indiferente, por lo que no hace falta un informe médico o sanitario que objetivase el carácter nocivo o el riesgo para la salud del hedor, que no es requerido por el art. 114 LAU 1964, sino que pueden acreditarse las molestias por cualquier medio de prueba (art. 217.7 LEC). Que no es cierto que el administrador denuncie, sino que hizo de enlace con el Ayuntamiento, remitiendo las actuaciones del expediente administrativo al propietario. Señala que en el informe de los técnicos del servicio de salud y veterinaria se hace constar que en una de las habitaciones se localiza un cúmulo de heces felinas que producen un fuerte hedor y que se pueden observar diferentes puntos de alimentación, todos ellos de pienso seco esparcido por el suelo del domicilio.

ii) En el segundo motivo, cita como norma infringida el art. 114.8.º LAU 1964 con relación al artículo 18 de la CE, frente al ruido como perturbador del derecho fundamental a la intimidad personal y familiar. Se refiere a la STEDH de 16 de noviembre de 2004 y a la STS Pleno de 12 de enero de 2011, que permiten reaccionar frente a las inmisiones molestas por la vía de los derechos fundamentales. Reitera que ha quedado acreditada en el caso la existencia de hedores y los ladridos tanto por el día como de madrugada, al menos desde el año 2016.

iii) En el tercer motivo, denuncia que existen sentencias, tanto del Tribunal Supremo como de las Audiencias Provinciales que entran en contradicción con la dictada por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia, al apreciar la incomodidad, insalubridad y molestias. Cita la STS de 18 de enero de 1961 y algunas sentencias de Audiencias Provinciales. Señala que la Audiencia reduce las actividades a que se refiere el art. 114.8.º LAU 1964 a las insalubres, cuando las actividades notoriamente molestas son motivo de resolución del contrato de arrendamiento, que el hedor es una inmisión molesta, los servicios del Ayuntamiento han constatado el hedor a heces y orina, lo que es insalubre, con un olor penetrante y desagradable, y que también han quedado constatados los ladridos, que son ruido molesto. Reprocha a la sentencia que limite la cuestión a un tema de simple limpieza, cuando, aunque no lo mencione de forma expresa, han quedado acreditados los hedores que la inquilina o su hija tienen dos perros y un gato y que hacen sus necesidades en el zaguán, el rellano, la escalera, el ascensor, lo que por sí mismo constituye una actividad molesta e insalubre.



En el cuarto motivo, en relación con el artículo 217 de la LEC, el carácter no tasado de los medios de prueba en relación con la causa 8.<sup>a</sup> del artículo 114 LAU, así como la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el requisito de notoriedad del citado artículo 114.8.<sup>a</sup> de la LAU. Reitera que este precepto no exige las actividades incómodas o molestas notorias queden acreditadas, como exige la sentencia recurrida, por un informe o dictamen médico-sanitario, sin que la sentencia haya motivado en qué se basa para mantener tal cosa, en contra del criterio mantenido por la jurisprudencia.

2.Todos los motivos del recurso de casación van a ser desestimados por lo que decimos a continuación.

i) En primer lugar, hay que señalar que la parte recurrente introduce en todos los motivos cuestiones procesales que son ajenas al recurso de casación. Este defecto en el que incurren los motivos del recurso es causa de inadmisibilidad que, de acuerdo con la doctrina de la sala, da lugar en este momento a su desestimación.

En la regulación aplicable a este recurso, el recurso de casación puede fundarse exclusivamente en la infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso ( art. 477.1 LEC 2000), y los motivos invocados en este caso mezclan la denuncia de la infracción del art. 114.8.<sup>a</sup> LAU 1964 con la denuncia de una incorrecta valoración de la prueba llevada a cabo por la Audiencia, la crítica a los medios de prueba o a la carga de la prueba. De esta forma se está creando una apariencia artificiosa de interés casacional, pues la infracción de la norma sustantiva que se denuncia está en función de la valoración de la prueba que ha realizado la sentencia recurrida.

ii) En el encabezamiento del motivo tercero ni siquiera se cita la norma infringida, que es el único motivo admisible del recurso de casación. Lo que alega la parte recurrente es que la sentencia entra en contradicción con sentencias tanto del Tribunal Supremo como de Audiencias Provinciales en las que se ha aplicado el art. 114.8.<sup>a</sup> LAU 1964.

De esta forma, a lo sumo, se podría justificar el interés casacional ( art. 477.3 LEC 2000), por considerar que la sentencia recurrida se opone a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo o resuelve puntos y cuestiones sobre los que existe jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales. Pero, con independencia de que si existe doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo la existencia de sentencias de Audiencias Provinciales en sintonía con la jurisprudencia de la sala sería innecesaria para acreditar el interés casacional, el motivo incurre además en causa de inadmisión.

El que en función de la valoración de la prueba practicada en otros procedimientos se haya llegado a apreciar que concurría causa de resolución del contrato de arrendamiento, no permite concluir que en este caso se infrinja la norma aplicable. Así, en la única sentencia de esta sala que cita la parte recurrente (STS 18 de enero de 1961, ROJ: STS 1264/1961. ECLI:ES:TS:1961:1264) se confirma la sentencia que estimó la demanda de resolución de un contrato de arrendamiento de un local, pero porque el recurrente no impugnó eficazmente la valoración de la prueba que llevó a la sentencia recurrida a declarar acreditada la existencia de un almacenamiento de pieles en el local arrendado, que por sus malos olores producían una notoriedad incomodidad para los ocupantes del inmueble.

iii) En el motivo cuarto, incluso, que sí cita el art. 114.8.<sup>a</sup> LAU 1964 como norma infringida, en realidad se está formulando exclusivamente una denuncia de infracción procesal, lo que es impropio del recurso de casación. En el mismo encabezamiento se refiere al art. 217 LEC y en su desarrollo alude a la motivación de la sentencia.

iv) Finalmente, los motivos primero y segundo, que aparentemente denuncian la infracción de norma sustantiva aplicable al caso tampoco pueden ser estimados.

Además de lo que diremos a continuación, el primer motivo adolece de una deficiente técnica casacional, pues transcribe de forma desordenada e indiscriminadamente párrafos de sentencias del Tribunal Constitucional seguidos de párrafos de sentencias de Audiencias Provinciales y resúmenes de sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos. Más allá de poner de relieve la dimensión que ha cobrado la tutela sobre inmisiones estas referencias no muestran la razón por la que la sentencia recurrida habría infringido el art. 114.8.<sup>a</sup> LAU 1964. Se contienen referencias a la valoración de la prueba que, como hemos señalado, no puede denunciarse en casación. Y también se dice que la jurisprudencia citada muestra la importancia de las inmisiones, incluidos los ruidos, que según dice el recurrente la sentencia recurrida omite. Pero si lo que quiere denunciar es que la sentencia no se pronuncia sobre los ruidos lo que estaría denunciando en una infracción procesal, una incongruencia omisiva, impropia de este recurso de casación.

Lo mismo puede señalarse respecto del motivo segundo, en esta ocasión con cita de doctrina del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y de esta sala, que pone en relación con la existencia de olores y ladridos acreditados según dice por los informes municipales.

v) Pero además de por lo anterior, los dos primeros motivos también deben desestimarse por lo siguiente.



Es indudable que el Derecho civil ofrece técnicas que permiten resolver conflictos entre particulares nacidos de las agresiones medioambientales, y que puede considerarse entre esas técnicas la acción resolutoria del contrato de arrendamiento por el ejercicio de una actividad molesta para los vecinos o insalubre. También es cierto que la actual sensibilidad ante los problemas medioambientales ha dado lugar, entre otras manifestaciones legales y jurisprudenciales, a una doctrina del Tribunal Constitucional (tras la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, que a su vez ha tenido reflejo en la jurisprudencia de esta sala) en la que se conectan determinadas invasiones con algunos derechos fundamentales (integridad física, intimidad personal y familiar en el ámbito domiciliario).

Lo que sucede es que en este caso, la sentencia recurrida ha realizado una valoración de la prueba que no ha sido debidamente impugnada por la recurrente, y partiendo de esa valoración de la prueba no es posible apreciar que la sentencia infrinja el art. 114.8.<sup>a</sup> LAU 1964 ni sea contraria a la doctrina jurisprudencial citada por la parte recurrente.

En efecto, la sentencia recurrida reconoce que queda constatado que en la vivienda, en la que se introducían los perros de la hija de la ahora recurrente, ha acontecido una deficiente limpieza a higiene, y que de la misma se desprendía un fuerte hedor. Pero concluye que «no concurre, al caso, la notoriedad de la insalubridad (nocividad para la salud) y que traiga por única causa exclusiva la posesión de perros; no reportando la gravedad y proporción exigida para la aplicación de la resolución del contrato por una deficiente limpieza de la vivienda por parte de la demandada, persona de 87 años con los problemas de salud propios de su edad y estado y requerida de asistencia; no justificándose ese peligro para la salud cuando -además- resulta sanable con una mayor limpieza de la vivienda».

Puesto que lo que se solicita es la resolución del contrato, la Audiencia valora la entidad de las molestias denunciadas, y en la valoración conjunta de la prueba, la Audiencia llega a la conclusión de que no ha quedado acreditada la gravedad, intensidad y entidad requeridas para que las molestias que pudieran haberse producido por la introducción de los perros de la hija de la arrendataria fueran causa de resolución del contrato. La Audiencia ha tomado en consideración la testifical, la documental, el reconocimiento judicial (que no aprecia la existencia de animales, siquiera, según se escribe en la diligencia de reconocimiento, indicio alguno de tales animales, tampoco olor vinculado a animales, sino olor a humedades, de lo que se hacen constar en la diligencia muestras de su realidad, y por falta de ventilación), así como las consecuencias deducidas a partir de la denuncia del propietario y que propició la intervención de la Administración competente, que se ha limitado a recomendar que se esmerezca la limpieza de la vivienda y mejoren las condiciones de salubridad, como dice la sentencia recurrida, «sin haber adoptado o concretado la autoridad pública sanitaria medida cautelar o definitiva de mayor entidad o gravedad en ejercicio de su competencias, siquiera de carácter sanitario o de saneamiento y esa mayor limpieza es la que se pone de manifiesto al dueño de la vivienda (actor); sin que tampoco conste que posteriormente se haya intimado por los servicios municipales a una mayor actuación y tampoco aperturado expediente sancionador».

Partiendo de esta valoración efectuada por la sentencia recurrida, las alegaciones que realiza la recurrente en los dos primeros motivos del recurso de casación no pueden ser atendidas, pues la sentencia no ha considerado acreditado que concorra la notoriedad de la insalubridad ni que traiga por única causa exclusiva la posesión de los perros, de modo que no entiende probada la concurrencia del supuesto legal determinante de la resolución del contrato de arrendamiento del art. 114.8.<sup>a</sup> LAU 1964 cuya infracción denuncia en casación el recurrente.

#### **CUARTO.- Costas**

La desestimación de los recursos comporta la imposición de las costas devengadas al recurrente.

#### **FALLO**

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

**1.º-Desestimar los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de Calixto contra la sentencia dictada el 30 de noviembre de 2021 por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Undécima), en el recurso de apelación n.º 848/2020, dimanante del juicio ordinario n.º 1776/2019 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Valencia.**

**2.º-Imponer a la parte recurrente las costas devengadas por los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación y ordenar la pérdida de los depósitos constituidos.**

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