



Roj: **SAP T 1344/2026 - ECLI:ES:APT:2026:1344**

Id Cendoj: **43148370032026100803**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Tarragona**

Sección: **3**

Fecha: **10/09/2026**

Nº de Recurso: **435/2025**

Nº de Resolución: **829/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **LUIS RIVERA ARTIEDA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Sección nº 03 de la Audiencia Provincial de Tarragona. Civil

Servicio Común de Tramitación de Tarragona. Sección Civil

Avenida Presid. Lluís Companys, 10, No informado - Tarragona - C.P.: 43005

TEL.: 977920103

FAX: 977920113

EMAIL:aps3.tarragona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 4249000012043525

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Servicio Común de Tramitación de Tarragona. Sección Civil, Contencioso y Social

Concepto: 4249000012043525

N.I.G.: 4315542120228329879

Recurso de apelación 435/2025 -D

Materia: Juicio ordinario otros supuestos

Órgano de origen:CIV - Sección Civil y de Instrucción del TI de Tortosa. Plaza nº 3

Procedimiento de origen:Procedimiento ordinario 516/2022

Parte recurrente/Solicitante: Eusebio

Procurador/a: Andreu Fontanet Vilaubi

Abogado/a: Jessica Picot Pelegrin

Parte recurrida: FERBAL SERV. DERTUSA, S.L., Leticia

Procurador/a: Jesús Escolano Cladelles

Abogado/a: Maria Cinta Curto Gine

SENTENCIA Nº 829/2026

ILMOS. SRES.

Presidente

D. Luis Rivera Artieda (PONENTE)

Magistrados

D^a. Silvia Falero Sánchez.

D. Juan Adolfo Martín Martín

En Tarragona, a 10 de septiembre de 2026.

Visto ante la Sección 3^a de esta Audiencia Provincial el recurso de apelación número 435/2025, interpuesto en representación de DON Eusebio, actor y apelante, representado por el Procurador Don Andreu Fontanet Vilaubí y defendido por la Letrada Doña Jessica Picot Pelegrin, contra la sentencia dictada en fecha 28 de noviembre de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Tortosa, en juicio ordinario nº 516/2022, al que se opuso FERBAL SERV. DERTUSA, S.L, como demandada y apelada, habiendo comparecido como legal representante de esta entidad DOÑA Leticia y representada por el Procurador Don Jesús Escolano Cladelles y defendida por la Letrada Doña María Cinta Curtó Giné, se dicta, previa deliberación, la siguiente sentencia.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La sentencia recurrida contiene la siguiente parte dispositiva: *"Que debo DESETIMAR y DESESTIMO íntegramente la demanda interpuesta por Eusebio, con la representación procesal de Don Andreu Fontanet Vilaubí y la asistencia letrada de la Sra. Picot Pelegrin, contra Doña Leticia, en situación de rebeldía procesal absolviendo a esta de todos los pedimentos formulados en su contra y con imposición de costas a la parte actora.*

SEGUNDO.- Contra la mencionada sentencia se interpuso recurso de apelación por la representación de la parte actora, en base a las alegaciones que son de ver en el escrito presentado.

TERCERO.- Dado traslado a la parte demandada del recurso, presentó escrito en que solicitó la desestimación de la apelación y la confirmación de la resolución recurrida, con imposición de costas a los apelantes.

Elevadas las actuaciones a esta Sala y personadas las partes, se señaló deliberación, votación y fallo para el 10 de septiembre de 2026.

Redacta esta sentencia como Ponente el Magistrado de la Sala Don Luis Rivera Artieda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Objeto de debate.- La demanda rectora del proceso se entabló por el SR. Eusebio exclusivamente contra la mercantil FERBAL SERV. DERTUSA, S.L en ejercicio de una acción de responsabilidad contractual. Se expuso en la demanda que en fecha 21 de febrero de 2022 se concertó por el actor contra la sociedad demandada un contrato de alquiler de una habitación en el apartamento radicado en la DIRECCION000, de la localidad de Tortosa. El contrato establecía la vigencia hasta el 28 de febrero de 2023. En fecha 5 de septiembre de 2022 el SR. Eusebio viajó temporalmente a Gambia y el mismo día de su viaje recibió un correo electrónico de la parte demandada en que, alegando supuestos problemas de convivencia, se daba por finalizado el contrato y se le daban siete días para abandonar la habitación. El actor instó a solucionar la cuestión una vez regresase a España, regreso que no se produjo hasta el 27 de septiembre de 2022. La propiedad aprovechó la ausencia del SR. Eusebio para desalojar unilateralmente la habitación. Se incumplieron con ello los términos del contrato que exigía para la resolución, no solo la llamada de atención por email, sino la previa remisión de un burofax que no fue enviado. Al volver a España el Sr. Eusebio comprobó que se había retirado el paño de la puerta de su habitación, la puerta estaba rota y no estaban sus pertenencias, acudiendo a la Comisaría de los Mossos d'Esquadra a interponer una denuncia. De sus pertenencias no recuperó 2.000 euros que tenía depositados en un sobre y otros efectos, todo ello valorado en 3.500 euros. Tras pasar los primeros días en una casa de acogida, en fecha 1 de octubre de 2022 el actor alquiló otra habitación en un inmueble de la DIRECCION001 de Amposta, teniendo que hacer frente a una nueva fianza y a renta más elevada que la que venía pagando en el contrato concertado con la demandada. Se indicaba en la demanda que el actor había cumplido con su obligación de pago de renta, mientras que la parte arrendadora había rescindido unilateral e inmediatamente el contrato, alegando circunstancias que no tenían que ver con la realidad y aprovechando que el SR. Eusebio estaba fuera del país. Ello lo verificó, además, de manera contraria al contrato, que requería una comunicación previa por burofax. Esta situación de verse de un día para otro sin vivienda y sin pertenencias, con la necesidad de asumir nuevos gastos en una situación de penuria económica, generó en el SR. Eusebio una situación de angustia e intranquilidad. Se basa la demanda en los artículos 1124 y 1101 del Código Civil. Se reclamaban en la demanda 130 euros del pago de la renta de septiembre de 2022, que fue abonada por el Sr. Eusebio. La parte demandada reintegró esa mensualidad, pero lo hizo a la antigua cuenta del actor en BANCO DE SABADELL, cuando el mismo había cambiado de cuenta a BANCO SANTANDER desde el mes de agosto de 2022. Se reclamaban 520 euros de las fianzas depositadas (390 euros pagados el 31 de enero de 2022 y 130 euros pagados el 4 de marzo de 2022). Se deducía la reclamación de 3.500 euros del dinero y los objetos

personales que había en la habitación y no fueron recuperados. Se reclamaban 425 euros al verse obligado el actor a firmar un nuevo arrendamiento, comprendiendo la fianza y la primera mensualidad de alquiler y también la suma de 1.800 euros correspondientes a una anualidad de alquiler en el nuevo contrato que había tenido que asumir el SR. Eusebio. Se peticionaba en la demanda se condenase a FERBAL SERV. DERTUSA, S.L a que indemnizase a la parte actora en la suma de 6.375 euros, más los intereses legales de la expresada cantidad desde la interposición de la demanda e imposición de costas.

Por decreto de 16 de noviembre de 2022 se admitió a trámite la demanda entablada por DON Eusebio contra FERBAL SERV DERTUSA, S.L. Fue emplazada la parte demandada y no compareció ni contestó la demanda, si bien por error material evidente en diligencia de ordenación de 30 de octubre de 2023 se declaró la rebeldía procesal, no solo de la única demandada FERBAL SERV DERTUSA, S.L, sino de quien asumía su representación legal DOÑA Leticia, que en ningún momento había sido demandada, ni era parte en el procedimiento.

Es lo cierto que a partir de ese momento en el proceso se tiene incorrectamente como parte demandada, no solo a FERBAL SERV DERTUSA, S.L, como corresponde, sino a la SRA. DOÑA Leticia, que simplemente actuaba en representación de la citada mercantil.

Planteada la nulidad del procedimiento por la parte demandada (DOÑA Leticia había comparecido como administradora de la mercantil interpelada), fue desestimada en auto de 15 de mayo de 2024 y se mantuvo la rebeldía de la parte demandada.

Celebrada la audiencia previa en que nuevamente se tuvo erróneamente como demandada no solo a la mercantil, sino a su representante y celebrado juicio, la sentencia absuelve de la demanda. Considera que está justificada la resolución del contrato por la demandada en aplicación del artículo 1124 del Código Civil y ello en base al correo electrónico remitido que aludía a una tercera incidencia, tras dos expedientes previos y a que el estado de la habitación no era el adecuado, con los enseres tirados y platos de comida sucios, tal y como adveraba el vídeo aportado, en que la puerta no aparecía rota como indicaba la parte actora. No procedía la devolución de las fianzas porque el contrato no se había liquidado todavía. No se había acreditado la preexistencia de los efectos que se indicaban y además el hecho de desaparición de los bienes era susceptible de ser enjuiciado en vía penal. En orden a la necesidad de suscribir un nuevo arrendamiento, ninguna responsabilidad tenía la demandada al haber resuelto el contrato conforme a derecho. Se desestima la demanda, pero erróneamente se absuelve de la demanda a DOÑA Leticia, cuando la misma no era demandada, como hemos visto.

Recorre en apelación la parte actora. Alude a la falta de motivación de la sentencia y falta de la valoración adecuada de la prueba. No quedaba justificada la resolución del contrato verificada por la parte demandada, insistiendo en que se había incumplido la forma de resolver la relación contractual prevista mediante el envío previo de un burofax. Que en el vídeo de recogida de enseres no apareciera la puerta de la habitación rota, no significa que no fuera cierto que, al acudir posteriormente el actor a dicha habitación, la cerradura no estuviera instalada y la puerta se encontrara rota. No se siguieron los requisitos exigidos en el contrato para poner fin al mismo y el actor tiene derecho a la indemnización solicitada, según desglose de la demanda. La preexistencia de los objetos queda acreditada por la denuncia presentada ante los Mossos d'Esquadra. Es falso que se rescindiera el contrato conforme a Derecho, incumpléndose el requisito formal para poner fin al mismo. También se impugna la imposición de costas de la demanda al considerar que, al menos, concurrían serias dudas de hecho o de derecho. Se solicita la estimación del recurso y la estimación íntegra de la demanda, condenando a la parte demandada a la suma de 6.375 euros, más los intereses legales de la indicada cantidad y sin costas de la apelación.

La parte apelada que se identifica como DOÑA Leticia en representación de FERBAL SERV DERTUSA, S.L se opone al recurso y solicita su íntegra desestimación, con imposición de costas a la parte apelante.

SEGUNDO.- Como hemos expuesto, ha de corregirse de oficio en esta alzada el error de que ha adolecido el procedimiento y la sentencia dictada en el sentido de llegar a considerar como parte demandada a DOÑA Leticia, cuando en momento alguno la misma fue demandada, como resulta del tenor del suplico de la demanda y del contenido del escrito rector, ni se admitió la demanda contra la citada DOÑA Leticia, como deriva del decreto de admisión dictado por la LAJ, aunque se llegó a registrar posteriormente al citado decreto como demandada en el proceso sin justificación alguna y la sentencia indebidamente la absuelve. El pronunciamiento que absuelve a quien no ha sido demandado no solo es materialmente erróneo, sino que peca de incongruencia extra petita, apreciable de oficio y debe ser revocado. Tiene DOÑA Leticia la mera condición de legal representante de FERBAL SERV DERTUSA, S.L, en tal condición recibió el emplazamiento y en tal condición debe considerarse que compareció en el proceso de acuerdo con el artículo 7.4 de la LEC.



Cabe considerar de la fundamentación de la sentencia que se absolvió a la parte demandada y ésta, correctamente identificada, es exclusivamente FERBAL SERV DERTUSA, S.L. Corresponde analizar si podía prosperar la pretensión indemnizatoria deducida contra la misma que se reitera al apelar.

TERCERO.- Alega la parte recurrente como primer motivo de recurso la ausencia de motivación de la sentencia. Como destaca la sentencia de la Sección 12ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 16 de julio de 2020, en la interpretación del artículo 24 de la Constitución Española, en el que se basa el artículo 218, apartado 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la sentencia del Tribunal Constitucional 56/2013, de 11 de marzo recuerda que la motivación de las resoluciones judiciales constituye una exigencia derivada de dicho precepto de la Constitución -además del contenido en el artículo 120, apartado 3, del mismo texto-, en la medida en que permite conocer las razones de la decisión que aquéllas contienen, para posibilitar el control de su corrección mediante el sistema de recursos.

Para calificar una sentencia desde el punto de vista de la motivación ha de tenerse en cuenta, sin embargo, que el derecho de los litigantes a ella no les faculta a exigir que sea exhaustiva, en sentido absoluto, ni que alcance a todos los aspectos y perspectivas que ofrezca la cuestión litigiosa - sentencias 165/1.999, de 27 de septiembre, 196/2003, de 27 de octubre, 262/2006, de 11 de noviembre, y 50/2007, de 12 de marzo -, aunque sí que contenga las argumentaciones decisivas que permitan conocer la que constituye "ratio" de la decisión, para, en su caso, impugnarla - sentencias 56/1.987, de 5 de junio, y 218/2.006, de 3 de julio -.

También tiene declarado el T.S. (Sentencias de 4 de marzo de 2014; 19 de septiembre de 2013; 30 de mayo de 2013; 30 de abril de 2013, entre otras) que el art. 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, relativo a la exigencia de motivación de las sentencias, no es adecuado para plantear cuestiones probatorias, salvo las relativas a la falta de motivación de la valoración de la prueba o la existencia de una mera apariencia de valoración que la vicie de arbitrariedad. Las sentencias de la Sala 1ª del Tribunal Supremo núm. 705/2010, de 12 de noviembre, recurso núm. 730/2007 y núm. 262/2013, de 29 de abril, recurso núm. 2148/2010, afirman que la exigencia del último inciso del artículo 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de que la motivación se ajuste a las reglas de la lógica y de la razón, se proyecta sobre la exposición argumentativa del Tribunal, lo que nada tiene que ver con el núcleo de la valoración de la prueba.

En este caso la parte recurrente no solicita la nulidad de la sentencia por falta de motivación, sino su revocación. No podría el Tribunal decretar de oficio la nulidad de la sentencia que no ha sido solicitada, de acuerdo con el artículo 227.2, párrafo segundo, de la LEC. Pero en todo caso, la sentencia, si bien sucintamente, sí se encuentra motivada, al considerar que estaba justificada la resolución del contrato que realizó la parte arrendadora al amparo del artículo 1124 del Código Civil en base al correo electrónico enviado y por el estado de la habitación que no era el adecuado. Por tanto, se negó el incumplimiento contractual generador de responsabilidad, se negó el retorno de las fianzas al autorizar en la cláusula M del contrato su retención provisional, sin que se hubiera liquidado la relación entre las partes. Se denegó la indemnización de los efectos al no acreditarse su preexistencia y se negó la indemnización por suscripción de un nuevo contrato al haberse puesto fin al anterior conforme a derecho. Aunque esta Sala no comparta parte de las razones para la absolución de la demanda, como seguidamente veremos, hay suficiente motivación de la sentencia, (aunque considera erróneamente demandada a quien no lo ha sido).

CUARTO.- El segundo motivo de recurso alude a un error en la valoración de la prueba al considerar la sentencia que la parte demandada actuó correctamente al resolver el contrato de acuerdo con el artículo 1124 del Código Civil. Es cierto que esta Sala ha mantenido reiteradamente que la jurisprudencia del Tribunal Supremo, (por ejemplo, sentencias de 18 de mayo y 4 de diciembre de 2015), indica que el recurso de apelación es de los llamados de plena jurisdicción, por lo que permite a la Sala entrar en el debate de todas las cuestiones controvertidas, tanto procesales como de fondo, y dentro de éstas tanto la comprobación de la adecuación e idoneidad de la fundamentación jurídica que se contiene en la resolución recurrida, como la revisión de todas aquellas operaciones relativas a la valoración global y conjunta de la prueba practicada, pudiendo llegar a las mismas o diferentes conclusiones a las mantenidas por el Juez de instancia en la sentencia apelada. Con la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2.000, de 7 de Enero, la misma inmediación ostenta el Tribunal de Primera Instancia que el Tribunal de Apelación por cuanto que, a través del soporte audiovisual donde se documentan todas las actuaciones practicadas en el acto del juicio (incluyéndose, evidentemente, la fase probatoria), el órgano de apelación puede apreciar directamente, no sólo el contenido de las distintas pruebas que se practiquen, sino también la actitud de quienes intervienen y la razón de ciencia o de conocer que expresan las partes, los peritos o los testigos. Puede, por tanto, entrar a examinar si esas pruebas se han valorado o no correctamente, pues en esto consiste una de las finalidades del recurso de apelación (entre otras, sentencias del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 2001, 16 de junio y 16 de septiembre de 2003, 2 de diciembre de 2005, 18 de enero y 28 de septiembre de 2010, 14 de junio de 2011, 22 de febrero y 27 de septiembre de 2013, 18 de mayo de 2015, y sentencias del Tribunal Constitucional 194/1990, de 29 de noviembre; 21/1993,

de 18 de enero; 102/1994, de 11 de abril; 272/1994, de 17 de octubre; 152/1998, de 13 de julio; y 212/2000, de 18 de septiembre).

No se discute en esta litis y advera el contrato aportado con la demanda que el actor concertó el arrendamiento de una habitación numerada como NUM000 en el apartamento situado en la DIRECCION000, de Tortosa, pactándose la duración por un año, con vigencia del contrato entre el 1 de marzo de 2022 hasta el 28 de febrero de 2023. Se estableció la renta base, al margen del gasto bancario, de 130 euros.

Queda acreditado y reconocido por la legal representante de la empresa arrendadora y demandada FERBAL SERV. DERTUSA, S.L, que la parte demandada decidió unilateralmente y de propio imperio poner fin al contrato antes de la expiración de la duración pactada, procediendo a entrar en la habitación alquilada del SR. Eusebio, donde se encontraban sus enseres y objetos personales, depositarlos en una maleta y en una bolsa que había en la habitación y el resto en bolsas de basura y retirar las pertenencias de la habitación en ausencia del arrendatario. Esta entrada, que se menciona en la vista producida el 12 de septiembre de 2022, tuvo lugar en todo caso antes del 27 de septiembre de ese año en que el actor presentó denuncia en la Comisaría de los Mossos d'Esquadra, reseñando que marchó a Gambia el 5 de septiembre y a su regreso, el 27 de septiembre, se encontró sin habitación y con sus enseres retirados.

Lo cierto es que, como bien indica la parte recurrente, no puede considerarse debidamente resuelto el contrato. Ya para comenzar no se acredita el cumplimiento de los propios presupuestos formales que establece el contrato para verificar la resolución en su cláusula M. 1º que reseña al referirse al incumplimiento del contrato: *"En el caso que se incurra en alguna o varias de las cláusulas del contrato, se llamará la atención por e-mail, si se reitera se enviará un burofax pudiendo significar la extinción del contrato por incumplimiento de éste, con todas las consecuencias que acarree."*

Y únicamente consta remitido un email aportado con la demanda el 5 de septiembre de 2022 (que el demandante dice recibido el mismo día en que marchaba de vacaciones a su país). En ese email se hace referencia a que el actor ya había sido informado el 3 de junio que tenía dos expedientes abiertos y que el tercero era motivo de expulsión del piso y que la Sra. Marina había emitido un informe el 11 de agosto de 2022 sobre una reyerta con los compañeros de piso, con lo que se procedía a dar por resuelto el contrato con efectos el 5 de septiembre de 2022. Esta resolución se fundamenta en los siguientes motivos:

"-- falta de convivencia pacífica y armoniosa con sus compañeros de piso.

-falta de sus obligaciones e intervención en la limpieza y orden del piso.

-coacciones y manipulaciones con sus compañeros para que firmen un documento de convivencia sin su aprobación ni consentimiento con fines de su propio interés (ya que no es obligatorio el empadronarse o no por decisión propia o por la propiedad).

- acusaciones infundadas realizadas por usted de forma directa en sus opiniones o de forma indirecta utilizando comentarios de terceros sea sobre la empresa FERBAL SERV.DERTUSA SL o sobre la Responsable del DIRECCION000 la señora Marina, acusando de gestiones ilegales, falta de respeto e insultos ingeniosos".

Se conceden 7 días para dejar la habitación limpia y desalojada y, en caso de no querer efectuar el desalojo, se advierte que se avisará a los Mossos d'Esquadra para que lo efectúen.

Pues bien, no consta acreditada la remisión de ningún email anterior al propio de la extinción contractual remitido el 5 de septiembre de 2022, ni se hace una comunicación previa por burofax. El actor negó en la vista la existencia de advertencias previas y las mismas no se acreditan por la simple mención en el correo electrónico redactado unilateralmente por la parte demandada. La interrogada Sra. Leticia tampoco concreta las comunicaciones previas en el interrogatorio practicado.

Pero es que, además, no consta acreditado el incumplimiento contractual que fundamente la resolución por el simple contenido del correo electrónico de resolución o lo manifestado en la vista por la SRA. Leticia, lógica interesada en el resultado del pleito, que alude a inconcretos problemas de convivencia. El estado de la habitación que refleja el vídeo no puede fundamentar la resolución, pues este estado se revela solo después de la resolución unilateral y al ejecutar la extinción contractual, al margen de que tampoco justifica por sí solo, a la vista de las imágenes aportadas, la resolución del contrato. Aunque la SRA. Leticia aludió al impago de la renta, lo cierto es que la documental acompañada a la demanda advera su regular abono por el demandante. Además, en el propio email se constata que se reintegra la renta de septiembre de 2022 que ya estaba pagada, lo que no avala ningún impago precedente. También se acompaña justificante bancario de la devolución por la arrendadora de 130 euros de septiembre de 2022, lo que no acredita impago alguno que justifique la resolución, al margen de que no se aludía al mismo en la comunicación resolutoria. Nada se acredita de los simplemente alegados problemas de convivencia, insultos o falta de obligaciones en el contrato.

Es doctrina reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de junio de 1990, 16 de abril de 1991 y 25 de noviembre de 1992), que la viabilidad de la facultad resolutoria hace precisa la concurrencia, no sólo de la existencia de un vínculo contractual y de la reciprocidad de las prestaciones estipuladas en el mismo, sino además que la otra parte haya incumplido de forma grave las obligaciones que le incumbían; que semejante resultado se haya producido como consecuencia de una conducta de éste que de un modo indubitado, absoluto, definitorio e irreparable lo origine y que quien ejercita la facultad resolutoria no haya incumplido las obligaciones que le concernían, salvo si ello ocurriera del incumplimiento anterior del otro, pues la conducta de éste es lo que motiva el derecho de resolución del contrario y lo libera de su compromiso. Han de señalarse, por tanto, que los requisitos para la resolución del contrato bilateral por incumplimiento son los siguientes: a) reciprocidad de las obligaciones; b) inejecución de una o varias de las obligaciones contractuales; c) previo cumplimiento del acreedor que pide la resolución. Ahora bien, el incumplimiento de las obligaciones que puede dar lugar a la resolución del contrato ha de revestir cierta gravedad o importancia, pues la regla o principio fundamental es el principio de conservación de los contratos que, en algunas ocasiones, la jurisprudencia llamó de fidelidad al contrato. Por consiguiente, no todo incumplimiento contractual lleva aparejado la resolución del vínculo contractual. Es reiterada la jurisprudencia en el sentido de que para el ejercicio de la acción otorgada por el art. 1124 CC no basta cualquier incumplimiento, sino que es necesario que el incumplimiento sea propio y verdadero, que sea grave y esencial, que revista especial importancia y trascendencia para la economía de los interesados o que tenga entidad suficiente para impedir la satisfacción económica de los intereses de las partes, o quiebra de la finalidad económica del contrato (por todas, la STS de 14 de marzo de 2008). El requisito de previo cumplimiento del actor, consecuencia de la especial estructura del contrato bilateral, impide que alguna de las partes, sin haber cumplido previamente la obligación que le incumbe, exija el cumplimiento a la otra parte contratante; de suerte que si alguna de la partes pretende exigir de la otra el cumplimiento de su obligación, sin haber cumplido previamente la suya o sin ofrecer su realización, podrá el demandado oponer a su pretensión la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus).

Es factible que la resolución del contrato sea comunicada a iniciativa de una parte a la otra parte y en caso de ser discutida, sea decidida la corrección de la resolución extrajudicial por el órgano judicial. Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 1989 indicó: *"La resolución del contrato bilateral por incumplimiento mediante una declaración de voluntad del acreedor por la cual hace saber al deudor su decisión de dar por extinguido el vínculo negocial, forma expresamente regulada por algunos ordenamientos foráneos (Código Civil alemán y Código Civil italiano de 1942, entre otros), viene también admitida por el Código Civil patrio, según enseña la jurisprudencia, señalando que el artículo 1.124 atribuye a la parte perjudicada por la infracción de lo pactado un derecho de opción entre exigir el cumplimiento o la resolución de lo convenido, que puede ejercitarse acudiendo a la vía judicial o bien fuera de ella por manifestación del acreedor, a reserva claro ésta, que si la declaración resolutoria hecha por uno de los contratantes resulta impugnada por el otro, queda el tema referido sujeto al examen y sanción del Juez, quien habrá de decidir si tal resolución ha sido debidamente actuada o si, por el contrario, no se ajusta a la norma legal - Sentencias de 16 de noviembre de 1956, 6 de octubre y 18 de noviembre de 1967, 21 de junio y 3 de julio de 1971 y 22 de diciembre de 1977, entre otras -; pero si el incumplidor se aviene a la declaración unilateral de la otra parte optando por la resolución y la acepta tácitamente, puede entenderse que la declaración recepticia del acreedor no difiere sustancialmente en sus efectos de la resolución convencional, a pesar de que no haya nacido un nuevo negocio en tal sentido, esto es, acordándola"*

En los mismos términos la STS de 18 de julio de 2012, recuerda la jurisprudencia de la Sala Primera que permite la resolución extrajudicial de las obligaciones recíprocas al establecer que la facultad resolutoria de los contratos *"puede ejercitarse en nuestro ordenamiento, no sólo en la vía judicial sino mediante declaración no sujeta a forma y dirigida a la otra parte, a reserva de que sean los Tribunales quienes examinen y sancionen su procedencia cuando es impugnada, bien negando el incumplimiento, bien rechazando la oportunidad de extinguir el contrato"* - Sentencia 399/2007, de 27 de marzo -. Y que *"no cabe desconocer la existencia de poderes que permiten al sujeto en una situación singular prevista en la norma legal o establecida por los contratantes en lícito ejercicio del principio de autonomía negocial, ocasionar por su exclusiva voluntad un determinado efecto jurídico, sea constitutivo, modificativo o cancelatorio de la relación, poniendo término a la misma en este último caso; derechos o facultades que se actúan normalmente no por medio de una acción, sino de una declaración de voluntad recepticia que genera el efecto deseado una vez producida la notificación del destinatario, de suerte que la intervención de los organismos jurisdiccionales sólo es menester cuando el afectado discuta la eficacia de la declaración potestativa, salvo supuestos excepcionales"* (sentencias 1048/2004, de 27 de octubre , y 700/2005 de 3 octubre)".

En conclusión, en este caso, no solo no se acredita la existencia de aviso previo por email y comunicación previa por burofax como requiere el contrato, constando únicamente la directa comunicación de resolución contractual, sino que además la parte arrendadora no contestó la demanda y fue declarada en rebeldía, no exponiendo en el proceso los hechos que fundamentaban la resolución. Ni la declaración interesada e

inconcreta de la legal representante de la sociedad demandada en el interrogatorio practicado sin soporte alegatorio de una contestación en plazo, ni la mera expresión unilateral de las causas de resolución en el correo electrónico remitido el 5 de septiembre de 2022, acreditan incumplimiento del actor de una entidad que constituya causa de resolución y no puede basarse ésta en el estado en que se hallaba la habitación al ejecutar el desalojo, sin que tampoco se constaten daños en mobiliario y enseres, ni el desorden en un espacio estrictamente personal constituya causa de incumplimiento contractual grave.

Debe estimarse el recurso en el sentido de considerar injustificada la resolución de propio imperio ejecutada por la parte arrendadora, siendo sin duda recusable el método empleado para poner fin al contrato, violando la intimidad del arrendatario al entrar en su cuarto cuando estaba ausente en el extranjero, depositando sus enseres en bolsas de basura y desalojando por la vía de hecho la habitación que constituía su vivienda habitual, dejándole literalmente en la calle, como muestra descarnadamente el vídeo aportado por la propia parte demandada.

Respecto a si estaba o no acreditada la retirada de la cerradura y rotura de la puerta cuando el actor acudió a su habitación el 27 de septiembre de 2022, es cuestión irrelevante al objeto de la litis, a pesar de la importancia que dan a este extremo las partes. Ciertamente en el video aportado se refleja que la representante de la sociedad arrendadora y una empleada entran en la habitación con unas llaves, lo que no significa descartar que días después el demandante se encontrase la puerta sin cerradura, como manifestó en su denuncia. No está acreditado que el actor faltase a la verdad en su denuncia en relación a la puerta de su habitación y en definitiva ninguna importancia tiene a la hora de concluir que la parte arrendadora no justifica la resolución contractual y el desalojo unilateral de la habitación que ocupaba el demandante.

QUINTO.- Y siendo que la sociedad arrendadora incumplió manifiestamente el contrato poniendo fin al mismo antes de que llegase a su vencimiento y desalojando por la vía de hecho la habitación en ausencia temporal del arrendatario, sin impetrar el auxilio judicial, (ni tampoco el de los Mossos d'Esquadra a pesar de anunciarlo en el correo remitido el 5 de septiembre de 2022), cabe analizar la responsabilidad contractual reclamada.

La obligación indemnizatoria que deriva de lo establecido con carácter general en el artículo 1101 del Código Civil- responsabilidad contractual- se extiende a todos aquellos daños y perjuicios real y efectivamente causados al perjudicado que sean consecuencia natural, lógica o racional del cumplimiento defectuoso de la obligación contractualmente asumida por el obligado a indemnizar. Es decir, resulta precisa la concurrencia de un nexo causal eficiente entre la conducta generadora de responsabilidad contractual y los daños y perjuicios producidos. Así el Tribunal Supremo viene exigiendo que los daños y perjuicios sean probados y deriven de un incumplimiento contractual, como base para la aplicación del artículo 1101 del Código Civil y para exigir la responsabilidad contractual (sentencia de 19 de Febrero de 1998, con cita de las de 17 de Julio de 1987, y 22 de Julio de 1995). A título de ejemplo valga lo que dice la sentencia de 29 de Septiembre de 1994 cuando expone que *"la reparación indemnizatoria que deriva de la observancia del art. 1101 del Código Civil viene condicionada a una doble contingencia, como tiene proclamado una constante y reiterada jurisprudencia de esta Sala, que, por ser de general conocimiento, excusa de la cita de las sentencias que la recogen: la probanza de los daños y perjuicios, cuya existencia y prueba es cuestión de hecho, y la atribución de su comisión a un quehacer doloso, negligente o moroso, es decir, a una conducta culposa entendida en sentido amplio"*; por su parte, la de 10 de Octubre de 1990 entiende que *"son circunstancias cuya concurrencia la doctrina legal interpretadora del art. 1101 del CC exigen para que de un incumplimiento contractual derive la obligación de indemnizar perjuicios a cargo del incumplidor, para aquel a cuyo favor estuviese establecido el vínculo: obligación constituida, incumplimiento por el obligado y consiguiente causación efectiva de perjuicios derivados precisamente de ese incumplimiento en relación causa-efecto"*. El art. 1101 C.C es la base para exigir la responsabilidad contractual constituida en la obligación de indemnizar daños y perjuicios, y exige que los mismos sean probados y que se deriven de un incumplimiento (Sentencia T.S. 19 de febrero de 1998 R.J 1998, 1166). En suma, los requisitos necesarios para su aplicación son la preexistencia de una obligación nacida de un contrato, su incumplimiento debido a culpa o negligencia o falta de diligencia del demandado y no a caso fortuito o fuerza mayor, la realidad de los perjuicios y el nexo causal eficiente entre aquella conducta y los daños producidos (Sentencias T.S. 3 de julio de 2001 R.J 2002, 1701 y Sentencia T.S. 5 de octubre de 2002 R.J 2002, 9264).

Y en orden a la reclamación formulada que se reproduce al apelar, debe rechazarse la reclamación de 130 euros por el alquiler del mes de septiembre de 2022. Es el propio demandante el que aporta un justificante de transferencia de la demandada FERBAL SERVICIOS DERTUSA, S.L a una cuenta del BANCO DE SABADELL del demandante, que el mismo reconoce de su titularidad y que consta realizada con éxito. El hecho de que el actor operara desde agosto de 2022 con otra cuenta de BANCO SANTANDER, S.A, como reseña, no acredita la inutilidad del pago en la medida en que tampoco consta cancelada la cuenta del BANCO DE SABADELL donde se ingresaron esos 130 euros.

En orden a la reclamación de la devolución de la fianza no niega la sentencia realizados dos pagos por este concepto, abonos que se justifican en la documental aportada. Se acompaña un justificante emitido por la arrendadora de depósito de una fianza de 390 euros en fecha 31 de enero de 2022 y se acompaña un justificante bancario de un pago adicional de fianza de 130 euros. No está justificada la falta de devolución amparada en la cláusula M 2ª del contrato que menciona la sentencia en el sentido del que un incumplimiento contractual del arrendatario justifica la retención provisional de la fianza. Ya hemos visto que no consta incumplimiento contractual imputable al actor. Tampoco puede ampararse la falta de devolución en que aún no se ha liquidado el contrato. Al margen de que al tiempo de interponerse la demanda, el 7 de noviembre de 2022, había transcurrido sobradamente el plazo de un mes que el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos otorga al arrendatario para liquidar la fianza desde la extinción del contrato, en el seno de este procedimiento la parte demandada no ha alegado, ni acreditado, motivo alguno para retener la fianza, ni desperfectos en la habitación o en el apartamento que debieran ser reparados a un coste que se acredite. Como hemos visto, no consta que a la extinción contractual el demandante debiera mensualidad alguna de renta, como advera que la propia arrendadora le reintegrara bancariamente la mensualidad de septiembre de 2022 que había pagado por adelantado. Por tanto, debe condenarse a la parte demandada a la devolución de las fianzas depositadas en el importe acreditado de 520 euros.

En orden a la reclamación de la suma de 3.500 euros por el dinero efectivo (2.000 euros) y enseres y documentación que el demandante indica depositados en su habitación y no recuperados, debe rechazarse esta partida. El hecho de que el actor manifestase esa pérdida de dinero y efectos en su denuncia es insuficiente para considerarla probada, no acreditándose con la mera denuncia su preexistencia. Además, respecto a los efectos desaparecidos se fija su valor en 1.500 euros, sin prueba pericial alguna que advere tal valor.

Y en orden al coste asumido por la contratación de un nuevo arrendamiento, se reclaman en la demanda, por una parte, la fianza de 150 euros pagada en el nuevo alquiler y la primera mensualidad de renta de 275 euros y, por otra parte, 1.800 euros de una anualidad del nuevo contrato. Ciertamente consta acreditado con el contrato aportado que, a causa de que el actor quedó despojado de su vivienda habitual a causa de la resolución injustificada y unilateral de la parte actora, se vio obligado a concertar un contrato de arrendamiento a un coste superior, al margen de que reseña en la vista que los primeros días tuvo que acudir a una casa de acogida para personas vulnerables. Se aporta un contrato fechado el 1 de octubre de 2022 en que el actor alquila una habitación a un tercero al precio de 275 euros mensuales. Ello supone un incremento de 145 euros por mes frente a la renta pactada en el contrato resuelto que la fijaba en 130 euros. Al contrato resuelto le quedaban algo menos de seis meses de vigencia cuando fue extinguido injustificada y unilateralmente por la parte demandada, con lo que la misma puede reputarse civilmente responsable del incremento del precio de una vivienda habitual que el demandante ha tenido que asumir para procurarse la necesidad vital de un alojamiento en el tiempo en que podía haber permanecido en la habitación inicialmente arrendada. Ni se alega, ni se acredita, que el demandante pudiese procurarse un alojamiento a precio inferior al contratado el 1 de octubre de 2022, ni que no haya tenido que asumir el incremento del coste de alojamiento hasta el fin del arriendo previsto en el contrato concertado con la demandada. No procede como daño resarcible el pago íntegro de la renta del nuevo contrato durante un año, sumado a la fianza y a la primera mensualidad de renta, como se pretende, pero debe estimarse parcialmente esta pretensión indemnizatoria y declararse la responsabilidad contractual de la demandada en la suma de 725 euros equivalente al coste superior que el actor ha tenido que asumir para procurarse una vivienda habitual desde el 1 de octubre de 2022 hasta el 28 de febrero de 2023 (145 euros de incremento del coste del alojamiento x 5 meses). Tenía derecho a permanecer en la habitación de la DIRECCION000 de Tortosa hasta el 28 de febrero de 2023 al coste de 130 euros mensuales. Hay un incumplimiento contractual de la demandada al poner directamente en la calle al actor, existe un daño por el incremento del coste de la habitación que ha tenido que asumir el actor para procurarse una necesidad vital durante el tiempo que podía haber permanecido en la habitación desalojada y hay nexo causal entre el incumplimiento y el daño reclamado consistente en el incremento del coste que supone el nuevo alojamiento durante el periodo de vigencia del primer contrato, vigencia incumplida por la demandada.

Por tanto, sumando los 520 euros de la fianza a reintegrar por la arrendadora y 725 euros de perjuicio sufrido por el demandante derivado del incumplimiento, debe estimarse parcialmente la demanda condenando a la parte demandada FERBAL SERV DERTUSA, S.L a pagar al actor la suma de 1.245 euros y, de conformidad con los artículos 1100 y 1108 del Código Civil, los intereses legales desde la interposición de la demanda reclamados en el escrito rector, hasta la fecha de la sentencia de primera instancia, en que comenzará el devengo de los intereses del artículo 576 de la LEC hasta el pago.

SEXTO.- En cuanto a las costas de la primera instancia, la estimación parcial de la demanda determina que no se impongan a ninguna de las partes las costas de la primera instancia de acuerdo con el artículo 394.2 de la LEC.

La estimación parcial del recurso determina que no se impongan a ninguna de las partes las costas de la alzada, de acuerdo con el artículo 398.2 de la LEC en su redacción aplicable anterior a la entrada en vigor del RDL 6/2023, de 19 de diciembre.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

LA SALA DECIDE CORREGIR de oficio el error material padecido en el proceso y en la sentencia al considerar a DOÑA Leticia como demandada en el procedimiento, siendo exclusivamente demandada la mercantil FERBAL SERV. DERTUSA, S.L.

ESTIMAR PARCIALMENTE el recurso de apelación entablado por la representación de Eusebio, contra la sentencia dictada en fecha 28 de noviembre de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Tortosa, en juicio ordinario nº 516/2022 y en su consecuencia se verifican los siguientes pronunciamientos:

- 1) SE REVOCA ÍNTEGRAMENTE la sentencia dictada.
- 2) ESTIMANDO PARCIALMENTE la demanda deducida por DON Eusebio contra FERBAL SERV. DERTUSA, S.L, DEBEMOS CONDENAR Y CONDENAMOS a FERBAL SERV. DERTUSA, S.L a que pague al actor la suma de MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS (1.245 €), más los intereses legales de esta suma desde la interposición de la demanda hasta la fecha de la sentencia de primera instancia y el interés legal incrementado en dos puntos desde esa fecha hasta el pago íntegro.
- 3) NO HA LUGAR a imponer a ninguna de las partes las costas de primera instancia.
- 4) NO HA LUGAR a imponer a ninguna de las partes las costas de la apelación.

Modo de impugnación: recurso de casación, siempre que se cumplan los requisitos legales y jurisprudencialmente establecidos. El/los recurso/s se interpone/n mediante un escrito que se debe presentar en este Órgano judicial dentro del plazo de VEINTE días.

Firme esta resolución, devuélvase el procedimiento al órgano de procedencia acompañando certificación de la misma, a los efectos pertinentes.

Pronuncian y firman esta sentencia los indicados Magistrados integrantes de este Tribunal.

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de sejudicial.gencat.cat

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.