



Roj: **STS 5887/2024 - ECLI:ES:TS:2024:5887**

Id Cendoj: **28079110012024101573**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **26/11/2024**

Nº de Recurso: **7248/2023**

Nº de Resolución: **1590/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 18, 29-04-2022 (proc. 1310/2021),
SAP M 8030/2023,
ATS 3872/2024,
STS 5887/2024**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.590/2024

Fecha de sentencia: 26/11/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 7248/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 20/11/2024

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

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE MADRID, SECCIÓN 8.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 004

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 7248/2023

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

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 004

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1590/2024

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez



En Madrid, a 26 de noviembre de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D.^a Macarena , representada por la procuradora D.^a M.^a Leocadia García Cornejo, bajo la dirección letrada de D. Raúl Ochoa Marco, contra la sentencia n.º 227/23, dictada por la Sección 8.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 972/2022, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 1310/2021, del Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Madrid, sobre desahucio por falta de pago. Ha sido parte recurrida Comercia Soluciones Integrales de Comercio Electrónico, S.L., representada por la procuradora D.^a Dolores Uroz Moreno y bajo la dirección letrada de D. Roberto Gallego Monge.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-La procuradora D.^a M.^a Dolores Uroz Moreno, en nombre y representación de Comercia Soluciones Integrales de Comercio Electrónico, S.L., interpuso demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas contra D.^a Macarena , en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[...] por la que:

»1) Se declare la resolución del contrato y se condene a la demandada a que, dentro del plazo legal deje libre, vacuo y expedito a disposición e la actora y sin derecho a ninguna clase de indemnización alguna, la vivienda sita en DIRECCION000 de Madrid, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verificare.

»2) Se condene a la demandada al pago de las cantidades que debe en concepto de renta (más gastos y cantidades asimiladas a la misma) y que ascienden a 1.601,58 €, más las rentas (y gastos y cantidades asimiladas a la misma) que vengán venciendo hasta la entrega de la posesión del local litigioso.

»3) Se condene a la parte demanda al pago de las costas causadas».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Madrid, se registró con el n.º 1310/2021. Una vez fue admitida a trámite, se procedió a dar traslado de la misma a la parte demandada.

3.-La procuradora D.^a M.^a Leocadia García Cornejo, en representación de D.^a Macarena , formuló oposición a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[...] previos los trámites de rigor, se dicte resolución absolviendo a mi patrocinada de cualquier pedimento en su contra, todo ello con expresa imposición a la parte actora de las costas causadas; a los efectos legales oportunos».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Madrid, dictó sentencia de fecha 29 de abril de 2022, con la siguiente parte dispositiva:

«Que desestimando la demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales Dña. María Dolores Uroz Moreno, en nombre y representación de COMERZIA SOLUCIONES INTEGRALES DE COMERCIO ELECTRÓNICO S.L. (COMERZIA S.I.C.E. SL), contra D.^a Macarena , representado por la Procuradora, Doña María Leocadia García Cornejo debo absolver y absuelvo a la demandada de los pedimentos deducidos en su contra con imposición de costas a la parte actora».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Comercia Soluciones Integrales de Comercio Electrónico, S.L.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 8.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 972/2022, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 20 de abril de 2023, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS:

»ESTIMAR EN PARTE el recurso de apelación formulado por la representación procesal de COMERZIA SOLUCIONES INTEGRALES DE COMERCIO ELECTRÓNICO S.L. contra la sentencia de fecha 29 de abril de 2022 dictada en autos de juicio verbal nº 1310/2021 seguidos en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA nº 18 de Madrid, resolución que se revoca acordándose:

»1º.- Estimar en parte la demanda interpuesta por la representación procesal de COMERZIA SOLUCIONES INTEGRALES DE COMERCIO ELECTRÓNICO S.L. contra Dña. Macarena y en consecuencia declarar resuelto



el contrato de arrendamiento sobre el inmueble sito en DIRECCION000 de Madrid debiendo la parte demandada dejar el mismo libre vacío y expedito bajo apercibimiento de lanzamiento. Procede condenar a la parte demandada al pago de 501,58 euros-cantidad que devengara el interés previsto en el artículo 576 LEC desde la presente resolución- así como rentas que se devenguen hasta la devolución de la posesión del inmueble al arrendador.

»2º.-No hacer imposición de costas en primera instancia.

»3º.- No hacer imposición de costas de la alzada».

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

1.-La procuradora D.^a M.^a Leocadia García Cornejo, en representación de D.^a Macarena , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«Primer Motivo.- Infracción de normas procesales reguladoras de la Sentencia (artículo 469.1. 2º LEC), por infracción del artículo 218.1 y 3 de la LEC, por falta de exhaustividad y congruencia de la Sentencia nº 227/2023 dictada en segunda instancia por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Octava, al no resolver sobre todas las cuestiones objeto de la apelación».

«Segundo Motivo.- Infracción de normas procesales reguladoras de la Sentencia (artículo 469.1. 2º LEC), por infracción del artículo 218.2 de la LEC, por falta de motivación de la Sentencia nº 227/2023 dictada en segunda instancia por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Octava, por no incluirse en la resolución los argumentos fácticos o jurídicos suficientes para justificar el fallo».

«Tercero motivo.- Vulneración del artículo 24 de la Constitución (art. 469.1.4) por valoración probatoria con infracción de la norma de prueba legal».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Infracción del artículo 114.1 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, así como de la reiterada jurisprudencia que los desarrolla e interpreta, consistiendo la infracción en la inexistencia de falta de pago cuando existe mora accipiendi».

«Segundo.- Infracción del artículo 114 y 147 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y jurisprudencia que lo aplica e interpreta al no entender enervada la acción de desahucio pretendida».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 3 de abril de 2024, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1º.- Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de D.^a Macarena , contra la sentencia de fecha 20 de abril de 2023, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 8ª, en el rollo de apelación nº 972/2022, dimanante de juicio verbal de desahucio nº 1310/2021 del Juzgado de Primera Instancia nº 18 de Madrid.

» 2º.- Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte o partes recurridas formalicen por escrito su oposición a los recursos interpuestos de contrario. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»Contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

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

4.-Por providencia de 27 de septiembre de 2024 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 20 de noviembre de 2024, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes relevantes

1.º-Es objeto del presente litigio la demanda que es interpuesta por la entidad actora Comerzia S.I.C.E., S.L, en su condición de propietaria de la vivienda, sita en la DIRECCION000 , contra la demandada D.^a Macarena .



2.º-Las partes se encuentran vinculadas por un contrato de arrendamiento de fecha 13 de mayo de 1983, en el que se subrogó la actora al adquirir la propiedad del referido inmueble. La renta, al tiempo de la interposición de la demanda, ascendía a la suma de 269,26 € mensuales, más el importe por servicios y suministros que ascienden a 45,80 € al mes, y por el concepto de obras 18,52 €. A estas cantidades se ha de añadir el importe de los consumos de agua de la vivienda que se cargan a la demandante por la compañía suministradora la cual, a su vez, los repercute a la arrendataria.

3.º-La demandada devolvió el recibo correspondiente a la mensualidad de mayo de 2021, que incluía una partida de agua de 562,13 €, lo que elevaba dicha mensualidad a 895,71 €.

4.º-Comerzia S.I.C.E., S.L., con fecha 27 de mayo de 2021, remite burofax a la arrendataria para comunicarle que adeuda dicha mensualidad de renta, más 3,95 euros de gastos de devolución, cantidad que incluye los 562,13 euros girados por ISTA por consumo de agua, según lectura efectuada el 3 de febrero de 2021 y conforme a la factura que se adjunta; por ello, a los efectos del art. 22.4, párrafo 2 de la LEC, se le requiere fehacientemente de pago por 899,66 euros, informándole que, si en el plazo de 30 días desde la recepción de la presente, no abona la cantidad adeudada, este hecho será causa de desahucio, debiendo desalojar el piso. Asimismo, le comunicamos que el importe del mes de junio de 2021 es de 339,50 euros.

El importe total de los recibos de mayo y junio es de 1.239,16 euros, suma que se le comunica podrá hacerla efectiva «en nuestra oficina sita en la C/ Ayala n.º 7, Bajo, de Madrid, o se la podemos domiciliar por banco en la cuenta bancaria que nos facilitó para cobrarle los recibos de alquiler». En el supuesto de no abonar dichas cantidades en el plazo establecido, la propiedad se reserva las acciones legales que estime pertinentes. Dicho burofax fue entregado el día 28 de mayo.

La demandada lo contestó mediante otro burofax, datado el 1 de junio de 2021, y enviado el día 3 siguiente, en el que se señaló que, como había manifestado al letrado de la demandante, la arrendataria no pretende dejar sin pagar las mensualidades de renta, por ello le fue requerido un número de cuenta para poder realizar el ingreso de las mensualidades adeudadas de los meses de mayo y junio de 2021, sin resultado positivo alguno, por lo que se utiliza dicho conducto para reiterar que le faciliten un número de cuenta, para hacer efectivas las rentas mensuales. La factura de agua no aparece debidamente desglosada, en cualquier caso no tiene óbice en abonarla, siempre y cuando se le facilite y acredite el consumo real ante el desproporcionado consumo recogido en la misma, además solicitamos su fraccionamiento para facilitar su desembolso, dados los reducidos ingresos de la arrendataria.

Con fecha 9 de julio de 2021, la arrendataria vuelve a enviar otro burofax a la demandante con la queja de que no se dio contestación a su misiva remitida el día 3 de junio de 2021, en la que se solicitaba número de cuenta para consignar las rentas del alquiler del inmueble, y se le comunicaba que era voluntad de la arrendataria abonar las mensualidades; empero, la propiedad ha retirado la orden de cobro que emitía cada mes, y se añadía que, por medio del presente burofax, les instamos a que nos faciliten, en un plazo no superior a 5 días naturales, un número de cuenta para poder consignar las mensualidades de mayo a junio y ahora julio que se adeudan. Asimismo, se pone en su conocimiento que, periclitado el plazo de 5 días naturales, de persistir en su reiterada negativa a recibir los pagos de las mensualidades que ya se adeudan y que se continúan devengando, procederemos a consignar judicialmente las mismas.

No consta la contestación de la entidad arrendadora, pero sí que, con data 19 de julio de 2021, Comerzia S.I.C.E., S.L. interpuso demanda de resolución del contrato de arrendamiento que vincula a las partes con fundamento en el impago de las precitadas cantidades, así como, de igual manera, sostuvo que se habían dejado de abonar las rentas de junio y julio de dicho año y las cantidades asimiladas por importes respectivos de 339,50 € y 366,37 €.

Por lo tanto, a la fecha de interposición de la demanda, según la tesis de la sociedad demandante, la arrendataria adeudaba 1.601,58 €, en concepto de rentas impagadas, servicios y suministros de agua y obras.

En la demanda se niega la enervación de la acción, toda vez que la demandada fue requerida de pago, de forma fehaciente, con 30 días de antelación a la fecha de interposición de la demanda de desahucio, mediante burofax de 27 de mayo de 2021. Aun cuando la demandada contestó a dicho requerimiento, señala la demandante, no ha efectuado pago alguno al respecto.

En definitiva, se postuló la resolución del contrato de arrendamiento por impago de la renta, y que se condene a la demandada a dejar la vivienda litigiosa libre, vacua y expedita a disposición de la demandante con apercibimiento de lanzamiento, que se le condene a satisfacer la suma de 1.601,58 € adeudados, así como las rentas y cantidades asimiladas que se devenguen hasta la entrega de la posesión de la vivienda litigiosa.



5.º-El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 18 de Madrid, que la tramitó por los cauces del juicio de desahucio por falta de pago de la renta, que fue registrado con el número 1310/ 2021.

La demandada se opuso a la acción ejercitada, alegando la excepción de mora *accipiendio* falta de cobro del arrendador, al no haber podido efectuar los abonos de la suma realmente adeudada, por obstrucción deliberada de la parte arrendadora, sin culpa alguna de la arrendataria.

Aportó como documento número cinco transferencia de 10 de febrero de 2022 a la cuenta del juzgado, en el procedimiento 1310/2021, de la suma de 924 euros, correspondientes a la renta de febrero de 2022 (335 euros) y dos recibos de agua (562,13 euros, periodo 3 de febrero-3 de abril de 2021, y 26,87 euros de otra factura de agua por importe de 26,87 euros aportada con la demanda como documento 9, que se alega desconocer).

Seguido el proceso, en todos sus cauces, se dictó sentencia desestimatoria de la demanda. El juzgado de primera instancia fundamentó su fallo absolutorio de la forma siguiente:

«En el acto del juicio se solicitó por el juzgador aclaración sobre esta forma de pago, respondiendo las defensas que la demandada no conoce una cuenta en la que efectuar los pagos pues estos se realizan mediante el método de adeudo en la cuenta de la demandada de los cargos que gira la entidad arrendadora.

»De la relación de comunicaciones habidas entre las partes aportadas a las actuaciones se desprende la voluntad de pago de la demandada, y como esta solicita a la actora un número de cuenta en la (sic) efectuar los ingresos, sin obtener respuesta positiva. Tampoco los empleados de la arrendadora se avinieron a cobrar en las oficinas de la entidad a pesar de la personación de doña Macarena en aquellas dependencias, hecho este que no es negado por la actora.

»No se discute que la demandada devolvió el cargo del 3 de mayo. Pero dicha devolución respondía a una justa causa, cuál era la desproporción existente en el importe del cargo por agua, el cual excedía de manera manifiesta de la cadencia regular de este tipo de consumos para una vivienda pequeña de la característica de la alquilada.

»Consta el empeño de doña Macarena en que la actora explicase el origen y justificación para tamaña suma por consumo de agua sin que la demandante diese nunca una explicación plausible.

»Consta igualmente como prueba de una verdadera voluntad cumplidora que doña Macarena ante la dificultad o imposibilidad de abonar las sumas que consideraba adecuadas conforme a lo pagado durante los años anteriores, no le quedó más remedio que iniciar un expediente de consignación judicial de rentas, el seguido con el número 1160/2021 en el Juzgado de 1ª Instancia Nº 57 de Madrid, en el que doña Macarena ha ido consignando mensualmente la suma orientativa de 335 € (Doc. 3 contestación) consignando la suma de 3220 €, desglosada de la siguiente manera: 335 euros mensualidad de agosto 2021; 335 € mensualidad de septiembre 2021; 335 € mensualidad de octubre 2021; 535 € mensualidad de noviembre 2021 e importe de Impuesto sobre Bienes Inmuebles (de conformidad con lo abonado en el año anterior); 335 € mensualidad de diciembre de 2021 y a pesar de ello, la actora siguió requiriendo de pago a la demandada sin ofrecer mayores explicaciones.

»En definitiva, la demanda debe desestimarse porque la demandante aprovecha un registro de consumo desorbitado (a día de hoy se desconoce a qué obedece la desproporcionada suma de 562,13 euros) para provocar una situación de incumplimiento contractual con el que fundar su acción de desahucio, en una forma de proceder contraria a la buena fe contractual que extraña un manifiesto abuso de derecho que debe reprobarse explícitamente desde esta sede».

6.º-Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación por la parte demandante. Su conocimiento correspondió a la sección octava de la Audiencia Provincial de Madrid, que dictó sentencia 227/2023, de 20 de abril, revocatoria de la pronunciada por el juzgado.

El tribunal razonó que no cabe hablar de mora *accipiendicuando* el recibo de mayo de 2021, correspondiente a rentas y cantidades asimiladas, incluido el consumo de agua, fue debidamente girado y devuelto por la arrendataria, y habiendo quedado acreditado (documento 5 de la demanda) que el consumo de agua incluido obedecía a la factura girada a su vez por la empresa encargada de la lectura de contador.

En cuanto a las mensualidades de junio y julio de 2021 consta, sin embargo, la consignación judicial de fecha 23 de julio de 2021, una vez requerida la parte arrendadora mediante burofax de 7 de julio en que se advertía que las rentas serían consignadas judicialmente.

La consignación tuvo lugar antes de la presentación de la demanda, siendo el importe de lo consignado por la demandada 1.010 €, correspondientes a las rentas y cantidades asimiladas de mayo, junio y julio; pues bien,



dado que la cantidad en cuya ineffectividad se basa la demanda asciende a 1.601,58 euros, al interponerse aquella la arrendataria no se encontraba corriente de pago, ya que adeudaba la mayor parte de la factura del agua, que se incluyó en el recibo de mayo, cuyo conocimiento por la arrendataria, previo a la presentación de la demanda, consta al haberse adjuntado por la arrendadora el burofax de 21 de mayo de 2021.

Más adelante se razona:

«Que la demandada no se muestre conforme con la cantidad girada a la demandante por la empresa encargada de la lectura del contador, que es el único medio con que cuenta la arrendadora para justificar el importe, no excusa el impago, cuando además como indica la apelante en su escrito de recurso, del propio documento número 5 se sigue que no se computó consumo alguno por agua en los meses anteriores».

Por todo ello, se estimó la demanda, si bien se fijó como cantidad adeudada 501,65 €, con la obligación de futuro de abonar las rentas que se fueran de devengando hasta la entrega de la posesión del inmueble litigioso a la parte demandante.

7.º-Contra dicha sentencia se interpusieron por la arrendataria recursos extraordinarios por infracción procesal y casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO.- *Motivos del recurso interpuesto*

2.1 *Fundamentación del recurso.*

El recurso se construye sobre la base de tres motivos.

El primer motivo se fundamenta en la infracción de normas procesales reguladoras de la sentencia (artículo 469.1. 2.º LEC), por vulneración del artículo 218.1 y 3 de la LEC, concretamente por falta de exhaustividad y congruencia.

El segundo, también por infracción de normas procesales reguladoras de la sentencia (artículo 469.1. 2.º LEC), por vulneración del artículo 218.2 de la LEC, por falta de motivación por no incluirse en la resolución los argumentos fácticos o jurídicos suficientes para justificar el fallo.

El tercero y último motivo, en la lesión del artículo 24 de la Constitución (art. 469.1.4 LEC) por valoración probatoria con infracción de norma de prueba legal.

En definitiva, se considera que la sentencia recurrida incurre en incongruencia por vulneración del deber de exhaustividad en tanto en cuanto se desconocen los motivos por lo que ignora y priva de eficacia a la consignación realizada, no ajustándose, en consecuencia, la resolución dictada a lo pedido.

El segundo motivo se construye sobre la base de entender que la sentencia recurrida adolece de un problema de motivación, toda vez que no analiza la situación de impago de la renta por parte de la demandada y, en este sentido, se desconocen las razones por las cuales discrepa de la valoración de la prueba llevada a efecto por la sentencia del juzgado, en definitiva, carece de una argumentación coherente y razonable que justifique el fallo.

Por último, se sostiene se ha vulnerado lo dispuesto en el art. 24 CE, en este aspecto se tiene en cuenta un requerimiento de pago que no pudo ser efectivo al imposibilitar el arrendador que se efectuase el ingreso de las cantidades giradas en concepto de renta, por lo que la arrendataria se ha visto obligada a acudir al expediente de la consignación. Nos hallamos, se sostiene, ante errores de hecho fácilmente comprobables y las conclusiones obtenidas son ilógicas y absurdas.

La íntima conexión existente entre los precitados motivos de impugnación, todos ellos relativos a supuestas infracciones cometidas al dictarse sentencia conducen a que sean tributarias de un tratamiento conjunto, sin perjuicio de abordar la problemática que suscitan cada uno de ellos.

2.2 *Sucinta exposición de los deberes de congruencia, motivación y valoración racional de la prueba en la jurisprudencia.*

Recientemente, hemos abordado la problemática que suscita el deber de sujeción de los tribunales a los términos de la controversia suscitada entre las partes, así como la correlativa respuesta que merecen las pretensiones y resistencias, respectivamente, ejercitadas y opuestas por los litigantes, en la STS 1466/2024, de 6 de noviembre, en la que señalamos:

«Las sentencias, que ponen fin al proceso, han de ser la respuesta judicial a las pretensiones y resistencias de las partes, oportunamente deducidas en sus escritos alegatorios, todo ello con la finalidad de cumplir las exigencias que a los tribunales de justicia impone el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del que son titulares los litigantes, los cuales tienen un indiscutible interés jurídico en obtener una respuesta



motivada a las pretensiones deducidas en juicio, dentro de los términos del debate judicializado sometido a la consideración de los tribunales, que no pueden desviarse de las cuestiones planteadas por las partes constitutivas del objeto del proceso; pues, en otro caso, se podría privarles del derecho de influir en el contenido de la decisión, colocándolas en una inadmisibles situación de indefensión, vedada, también, por el art. 24 CE, con lesión del principio de contradicción.

»[...] En consecuencia, el deber de congruencia impone a los órganos jurisdiccionales que no den más de lo pedido, algo distinto de lo postulado, diferente a lo reconocido por ambas partes dentro de su esfera dispositiva, sin que, tampoco, puedan dejar de resolver las cuestiones controvertidas expresamente planteadas en el proceso, aunque es factible, como es natural, dar menos de lo reclamado, siempre respetando el límite de lo admitido por la contraparte».

También, nos hemos manifestado reiteradamente sobre el deber de motivación de las sentencias judiciales que impone el art. 218.2 de la LEC, para reconducirlo a sus justos términos, de manera que no constituya una genérica manifestación de disconformidad con lo acordado en la sentencia impugnada.

En efecto, es jurisprudencia reiterada la que considera suficientemente motivadas las resoluciones que vengan apoyadas en razones a través de las cuales quepa conocer cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales que justifican la decisión tomada; es decir, la razón de la decisión que ha determinado el fallo o parte dispositiva de la resolución recurrida (SSTS 294/2012, de 18 de mayo, y 736/2013, de 3 de diciembre). La vulneración del deber de motivación no puede ser apreciada apriorísticamente con criterios generales, sino que requiere examinar el proceso concreto para determinar, a la vista de las circunstancias concurrentes, si se ha cumplido o no con tan esencial requisito de las resoluciones judiciales (por todas, SSTC 2/1997, de 13 de enero, FJ 3 y 139/2000, de 29 de mayo, FJ 4 y SSTS 464/2019, de 17 de septiembre y 754/2024, de 28 de mayo).

En consecuencia, se vulnera tan ineludible exigencia constitucional, cuando no hay motivación -carencia total-, o cuando es completamente insuficiente; pero también cuando la motivación está desconectada con la realidad de lo actuado o da lugar a un resultado desproporcionado o paradójico (SSTS 180/2011, de 17 de marzo y 754/2024, de 28 de mayo).

Ahora bien, que sean o no correctas las razones esgrimidas por los tribunales para adoptar su decisión corresponde ya al recurso de casación por infracción de derecho material o sustantivo, y no, por lo tanto, al extraordinario por infracción procesal por defecto de motivación (SSTS 1230/2023, de 18 de septiembre, 1065/2024, de 23 de julio y 1167/2024, de 23 de septiembre, entre otras muchas).

Con respecto a la vulneración del art. 24 CE hemos indicado también, de forma reiterada, que el recurso extraordinario por infracción procesal no puede convertirse en una tercera instancia (SSTS 873/2022, de 9 de diciembre y 628/2024, de 13 de mayo), tampoco el error en la valoración de la prueba figura en la relación de motivos que contempla el art. 469.1 de la LEC.

Para que un error de tal naturaleza tenga relevancia para la estimación de un recurso por vulneración del art. 24.1 CE, que consagra el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, se requiere que concurren los requisitos siguientes: 1.º) que se trate de un error fáctico, -material o de hecho-; es decir, sobre las bases fácticas que han servido para sustentar la decisión; y 2.º) que sea patente, manifiesto, evidente o notorio, lo que se complementa con el hecho de que sea inmediatamente verificable de forma incontrovertible a partir de las actuaciones judiciales (SSTS 208/2019, de 5 de abril; 141/2021, de 15 de marzo; 59/2022, de 31 de enero; 391/2022, de 10 de mayo y 628/2024, de 13 de mayo; entre otras muchas).

2.3 Desestimación de los motivos

En primer término, hemos de reseñar que la sentencia dictada por el tribunal provincial expone el objeto del proceso y la respectiva posición de las partes. Indica las razones por las cuales considera que no existió una mora *accipiendi*, reconoce la consignación de las rentas de junio y julio de 2021 y las descuenta de la condena por importe de 1010 euros. Señala que se debe la mayor parte del consumo de agua de la renta de mayo de 2021 y añade que la circunstancia de que se discrepe del importe del recibo de agua no justifica su impago, máxime cuando del propio documento número 5 emitido por la empresa ISTA se sigue que no se computó consumo alguno por agua de los meses anteriores.

Explica que procede la estimación parcial de la demanda en cuanto ha quedado acreditado, como se ha expuesto, la consignación de 1100 euros correspondientes a rentas de mayo, junio y julio, por lo que, a la fecha de interposición de la demanda, la arrendataria adeudaba la cantidad de 501,65 euros.

Y, en cuanto a las rentas devengadas, una vez interpuesta la demanda y que han sido objeto de consignación judicial, correspondientes al periodo de septiembre de 2021 a febrero de 2022, los pagos deberán ser tenidos en cuenta en orden a una eventual ejecución forzosa de la sentencia.



En el recurso de apelación interpuesto por la arrendadora se hacía constar que la consignación judicial sólo se hizo el 27 de julio de 2021, después de la presentación de la demanda cuando ya se le había anunciado el ejercicio de acciones judiciales, que además era parcial porque no incluía el recibo de agua, y se llevó a efecto fuera del plazo de treinta días previsto por el art. 22.4.2.º LEC.

En definitiva, la sentencia del tribunal provincial resuelve la cuestión controvertida en los términos en que fue planteada, de su lectura se conoce el proceso causal que condujo al fallo y sus razonamientos no son ilógicos, absurdos o irracionales, sin perjuicio de que se compartan o no, lo que conforma motivo de casación.

Recurso de casación

TERCERO.- Decisión del recurso

La resolución del recurso la abordamos, a efectos sistemáticos, en los apartados siguientes:

3.1 Fundamento del recurso.

El recurso de casación se fundamenta en sendos motivos.

En el primero de ellos, se alega la infracción del artículo 114.1 del Decreto 4104/64, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, así como de la reiterada jurisprudencia que los desarrolla e interpreta, consistiendo la infracción en la inexistencia de falta de pago cuando existe mora *accipiendi*.

Y, en el segundo, de ellos, por vulneración del artículo 114 y 147 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y jurisprudencia que lo aplica e interpreta al no entender enervada la acción de desahucio pretendida.

Se insiste, en el recurso, en que el recibo girado era desproporcionado por un consumo de agua tan excesivo que requería una explicación de su exagerado importe, pero que, en cualquier caso, el requerimiento de pago, para evitar la enervación de la acción no podía desencadenar sus efectos, toda vez que en él se omitía deliberadamente un número de cuenta para efectuar el pago, esta situación obligó a la arrendataria a acudir a un procedimiento judicial de consignación ante la imposibilidad de pagar las rentas adeudadas, lo que conforma un supuesto de mora del acreedor.

Se razona que, para que la arrendataria pueda poner a disposición del demandante las rentas adeudadas, es preciso que cuente con la posibilidad real de hacerlo, y, en este concreto caso, concurre la circunstancia de que el pago de la renta se realizaba mediante cargo en cuenta de la demandada, sin que se le facilitase una cuenta de la arrendadora para abonar las rentas, que tampoco fueron cargadas.

La arrendataria rechazó, de forma comprensible, un recibo de consumo de agua de 562,13 euros, que comprendía, conforme al recibo de liquidación de agua expedido por la entidad Ista, el periodo de 3 de diciembre de 2020 a 3 de febrero de 2021, y en el que figuraba un gráfico histórico de consumos en el que únicamente aparecía el importe del último de ellos.

3.2 Circunstancias fácticas a contemplar

Ante la devolución del recibo de la renta con la repercusión del agua por 562,13 euros, la arrendadora remite un burofax, que recibió la demandada el 28 de mayo de 2021, en el que se le advierte del impago y se le hace saber que la renta adeudada, así como las correspondientes al mes de junio, «podrá hacerla efectiva ... en nuestra oficina sita en la C/ Ayala n.º 7, Bajo, de Madrid, o se la podemos domiciliar por banco en la cuenta bancaria que nos facilitó para cobrarle los recibos de alquiler», con reserva, en otro caso, de las acciones legales correspondientes.

La demandada no guardó silencio ante dicho requerimiento sino que lo contestó mediante otro burofax, datado el 1 de junio de 2021 y enviado el día 3 siguiente, en el que señaló que, como había manifestado al letrado de la arrendadora, la arrendataria no pretende dejar sin pagar las mensualidades de renta, por ello le requiere un número de cuenta para poder realizar el ingreso de las adeudadas correspondientes a los meses de mayo y junio de 2021, sin resultado positivo alguno, por lo que se utiliza dicho conducto para reiterar que le faciliten un número de cuenta para hacer efectivas las rentas mensuales. Insiste en que la factura de agua no aparece debidamente desglosada, en cualquier caso no tiene óbice en abonarla siempre y cuando se le facilite y acredite el consumo real ante su desproporcionado importe, además solicitamos su fraccionamiento para facilitar su desembolso dados los reducidos ingresos de la arrendataria.

Con fecha 9 de julio de 2021, la arrendataria vuelve a enviar un burofax a la demandante en el que se queja de que no se dio contestación a su misiva enviada el día 3 de junio de 2021, en la que solicitaba número de cuenta para consignar las rentas del alquiler del inmueble, y se le comunicaba que era voluntad de la arrendataria



abonar las mensualidades, empero, la propiedad ha retirado la orden de cobro que emitía cada mes. Y advertía que, por medio del presente burofax, les instamos a que nos faciliten, en un plazo no superior a 5 días naturales, un número de cuenta para poder consignar las mensualidades de mayo a junio y ahora julio que se adeudan.

Asimismo, se pone en su conocimiento que, periclitado el plazo de 5 días naturales, de persistir en su reiterada negativa a recibir los pagos de las mensualidades, que ya se adeudan y que se continúan devengando, procederemos a su consignación judicial.

No consta la contestación de la entidad arrendadora pero sí que, con data 19 de julio de 2021, Comerzia S.I.C.E., S.L., interpuso demanda de resolución del contrato de arrendamiento.

3.3 Estimación del recurso

Las relaciones contractuales con la empresa suministradora de aguas las mantenía directamente la arrendadora, y los recibos, que se liquidaban por tales consumos, los repercutía en la renta de la demandada. Ahora bien, por el elevado importe girado, en el recibo de renta de mayo de 2021 (562,13 euros de agua), que no coincidía con los habitualmente repercutidos (26,87 euros en la renta de julio de 2021), comprensivo además de un periodo de facturación de tan solo 62 días (03/12/2020 a 03/02/2021), siendo su importe manifiestamente desproporcionado para el consumo de una vivienda como la litigiosa conforme elementales máximas de experiencia, una indeclinable exigencia derivada de los principios de la buena fe contractual (art. 1258 CC) exigía de la arrendadora el comportamiento *civilter* de obtener de la entidad liquidadora de los consumos una cumplida explicación de tan elevada suma, más de veinte veces superior al recibo del consumo de agua de la precitada mensualidad de julio de 2021, para, una vez obtenida, facilitarla a la arrendataria que difícilmente podría tener constancia de ella al no mantener vínculo contractual con la entidad suministradora de dicho servicio, y no imponerla sin paliativos a la arrendataria sin darle la merecida explicación expresamente requerida.

La arrendadora hizo caso omiso a la justa petición de la arrendataria y le remite un requerimiento de pago en el que, además, no deja constancia de una cuenta corriente para efectuar el abono de las rentas pendientes, pese a los intentos documentados de la arrendataria en tal sentido, que se vio obligada a acudir a un expediente judicial de consignación. La arrendadora señaló que el pago lo podría hacer en sus propias oficinas, afirmación con respecto a la cual precisó el juzgado, en razonamiento no cuestionado por la audiencia, que «tampoco los empleados de la arrendadora se avinieron a cobrar en las oficinas de la entidad a pesar de la personación de doña Macarena en aquellas dependencias, hecho este que no es negado por la actora».

Esta sala ha considerado en la interpretación del art. 1258 del CC que, si bien su aplicación, dado su carácter genérico, ha de admitirse con gran cautela y notoria justificación, es doctrina que la buena fe, en su sentido objetivo, consiste en dar al contrato cumplida efectividad en orden a la realización del fin propuesto, por lo que deben estimarse comprendidas en las estipulaciones contractuales aquellas obligaciones que constituyen su lógico y necesario cumplimiento (SSTS 84/2009, de 12 de febrero, 1471/2024, de 6 de noviembre, que cita, a su vez, las sentencias de 9 de diciembre de 1963 y 11 de diciembre de 1987).

En similares términos, se expresa la sentencia 718/2002, de 12 de julio, cuando establece que:

«La buena fe a que se refiere el art. 1.258 es un concepto objetivo, de comportamiento honrado, justo, leal..., (Sentencias 26 octubre 1.995, 6 marzo 1.999, 30 junio y 25 julio 2.000, entre otras) que opera en relación íntima con una serie de principios que la conciencia social considera como necesarios, aunque no hayan sido formulados por el legislador, ni establecidos por la costumbre o el contrato (S. 22 septiembre 1.997). Supone una exigencia de comportamiento coherente y de protección de la confianza ajena (Sentencias 16 noviembre 1.979, 29 febrero y 2 octubre 2.000); de cumplimiento de las reglas de conducta ínsitas en la ética social vigente, que vienen significadas por los valores de honradez, corrección, lealtad y fidelidad a la palabra dada y a la conducta seguida (SS. 26 enero 1.980, 21 septiembre 1.987, 29 febrero 2.000). Aplicando en concreto el instituto al campo contractual, integra el contenido del negocio en el sentido de que las partes quedan obligadas no solo a lo que se expresa de modo literal, sino también a sus derivaciones naturales, de tal modo que impone comportamientos adecuados para dar al contrato cumplida efectividad en orden a la obtención de los fines propuestos (todas, S. 26 octubre 1.995)».

Pues bien, si las partes habían convenido que constituía prestación de la arrendataria abonar los consumos de agua, y si el vínculo convencional con la empresa suministradora de tales servicios los mantenía exclusivamente la arrendadora, por haberse convenido así por las partes, conforma una exigencia derivada de los principios y deberes éticos que impone el art. 1258 del CC, que la arrendadora se interesase por averiguar las razones del importe de tan desproporcionado recibo, y diera de esta forma a la demandada la explicación obtenida al respecto, con las correcciones que, en su caso, hubiera lugar, pero no limitarse a imponer su pago,



amparándose en la literalidad de lo pactado, sin prestarle la colaboración requerida para determinar las razones de tan excepcional cuantía.

Por otra parte, manifestación de la intención de pago de la demandada la encontramos en otro burofax remitido el 14 de enero de 2022, en el que muestra su asombro por las reclamaciones de rentas cuando las tiene la arrendadora a su disposición en el expediente de consignación 1160/2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 57 de Madrid.

Como señala la STS 590/2002, de 13 de junio, la demandante

«[n]o cumplió con su deber de colaboración a la realización de la prestación, y la infracción de esta carga - imperativo del propio interés- determina no solo que se coloque en situación de mora (mora "accipiendi" dada su condición de acreedor de la prestación), sino incluso en situación de incumplimiento como consecuencia de hacer imposible el cumplimiento por la otra parte».

En definitiva, no podemos considerar, en las circunstancias concurrentes, que hubiera habido un impago de la renta con entidad resolutoria del contrato. Incluso, con la contestación de la demanda, se consignó el importe del recibo del agua mediante una transferencia a la cuenta del juzgado de 924 euros, «correspondientes a los importes pendientes para alcanzar la totalidad de lo debido (4144 € pendiente de ulterior liquidación)».

Como señala la STS 1065/2024, de 23 de julio:

«La jurisprudencia de la sala no ha cerrado el paso a que, a los efectos de determinar el incumplimiento de la obligación de pago, no deban ser contempladas las concretas circunstancias concurrentes en cada supuesto litigioso».

En virtud del conjunto argumental expuesto, procede asumir la instancia, desestimar el recurso de apelación interpuesto por la entidad demandante, y confirmar la sentencia dictada por el Juzgado.

CUARTO.- Costas y depósito

No procede hacer expresa imposición de las costas del recurso de casación que fue estimado, de conformidad con el art. 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero sí imponer a la parte recurrente las correspondientes al recurso por infracción procesal que es desestimado (art. 398).

Procédase a la devolución del depósito constituido para recurrir en casación y de igual manera decretar la pérdida del formalizado para recurrir por infracción procesal, todo ello de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 8 y 9, respectivamente, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

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 el recurso extraordinario por infracción procesal con imposición de costas a la parte recurrente y pérdida del depósito constituido para recurrir.

2.º-Estimar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia 227/2023, de 20 de abril, dictada por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 972/2022, sin imposición de costas y devolución del depósito constituido para recurrir.

3.º-Casar la expresada sentencia, y, en su lugar, dictamos otra por la que desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la entidad Comerzia S.I.C.E., S.L, contra la sentencia 200/2022, de 29 de abril, del Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Madrid, con imposición de las costas del recurso a la parte recurrente y pérdida del depósito constituido para apelar.

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.