

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ066080

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 210/2022, de 15 de marzo de 2022

Sala de lo Civil

Rec. n.º 1666/2021

SUMARIO:

Desahucio. Falta de pago de la renta. Retraso en el pago no imputable al arrendatario. Fallo de la entidad bancaria. Interpretación del contrato de arrendamiento. El presente recurso proviene de una demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas debidas. El juzgado estimó la demanda y condenó al demandado a desalojar la vivienda y satisfacer las costas, poniendo en su conocimiento la obligación de pagar las rentas devengadas «hasta el efectivo lanzamiento». Sin embargo, la Audiencia revocó la sentencia y declaró que la demanda tan solo planteaba una resolución contractual fundada en el impago de una renta (abril 2019) del piso que la demandante tiene alquilado a la demandada. La prueba practicada pone de manifiesto que el arrendatario intentó el pago de la renta de manera reiterada, una vez que la transferencia le era devuelta. En los documentos del banco donde se hacían las devoluciones se indicaba como ordenante la arrendadora. Cuando el arrendatario acude al banco para saber qué sucede con el pago de este recibo se entera de que, por un error del banco, no se estaba pagando en la cuenta adecuada. Consta acreditado que el arrendatario ordenó al banco, en fecha 11/3/2019, que los pagos de las rentas se hicieran en la cuenta de la arrendadora-demandante, no habiendo actuado así la entidad bancaria hasta que es apercibida de su error. Por ello, la Audiencia entiende que no se puede acceder a un desahucio a causa de un atraso de un solo mes en el pago de la renta que deriva de un error bancario y que, en cualquier caso, fue subsanado posteriormente, estando la recurrente al corriente del pago de la renta. Esta sentencia ha sido recurrida por la arrendadora. La sala confirma la sentencia recurrida y declara que el retraso en el pago de la renta del mes de abril de 2019 no se le puede imputar al arrendatario, que intentó el pago de la renta de manera reiterada, sino que es atribuible a un error del banco. Por otra parte, la sala declara que la interpretación de los contratos constituye una función de los tribunales de instancia. Por lo que la realizada por estos ha de prevalecer y no puede ser revisada en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por aquella en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario. La sala declara que la interpretación de la Audiencia, aunque no sea la única posible o se pueda cuestionar si es la más acertada, no puede ser tildada de manifiestamente ilógica, irracional o arbitraria.

PRECEPTOS:

Ley 29/1994 (LAU), arts. 17 y 27.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 220 y 477.2.3.º.

Código Civil, art. 1.281.

PONENTE:*Don Antonio García Martínez.***SENTENCIA**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán
D. José Luis Seoane Spiegelberg
D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 15 de marzo de 2022.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto por D.ª Carlota, representada por la procuradora D.ª Sharon Rodríguez de Castro Rincón, bajo la dirección letrada de D. Javier Torrent Gómez, contra la sentencia n.º 376/2020, dictada el día 11 de noviembre de 2020 por la Sección

Segunda de la Audiencia Provincial de Girona, en el rollo de apelación n.º 530/2020, dimanante del juicio verbal de desahucio por falta de pago n.º 173/2019 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Blanes.

Ha sido parte recurrida D. Ángel Daniel, representado por la procuradora D.ª M.ª Dolores Pasalodos Frasnado, bajo la dirección letrada de D.ª Ángeles Chinarro Pulido.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. *Tramitación en primera instancia.*

1. La procuradora Dña. Sheila Cara Martin, en nombre y representación de D.ª Carlota, interpuso una demanda de juicio verbal en ejercicio de acción de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas debidas y cantidades accesorias, contra D. Ángel Daniel, interesando en base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos que, previos los oportunos trámites legales se dictase sentencia "[...]estimando la demanda en todas sus partes y por la que:

"a) Se declare resuelto el contrato de inquilinato suscrito en fecha 1 de Mayo de 2014 respecto de la vivienda radicada CALLE000 n.º NUM000, piso NUM001 de la localidad de Blanes, condenando a la demandada Don Ángel Daniel a desalojarlo y a dejarlo libre, vacuo y expedito y a disposición de mi mandante bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de no hacerlo dentro del plazo legal, acordando, en su caso, el descerrajamiento de la puerta de entrada o cuantas medidas sean necesarias para el efectivo desalojo.

" b) Se condene a la demandada, DON Ángel Daniel, a que pague a mi mandante, la cantidad de CIEN EUROS (100 EUROS) correspondientes a las rentas impagadas y cantidades accesorias, así como a las rentas y cantidades accesorias que en su caso se devenguen con posterioridad hasta la efectiva entrega de la posesión de la vivienda a mi mandante.

" c) Al abono del interés legal desde la fecha de la interposición de la demanda.

" d) Que se le condene a las costas del presente procedimiento".

2. Turnada la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Blanes y registrada como juicio verbal (Desahucio por falta de pago art. 250.1.1) n.º 173/2019, fue admitida a trámite por decreto de 28 de mayo de 2019, concediéndose a la parte demandada el plazo de diez días para que desalojara la vivienda o presentase escrito de oposición, lo que hizo en tiempo y forma mediante escrito de 17 de septiembre de 2019. Tras seguirse los trámites correspondientes, la Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Blanes dictó la sentencia n.º 46/20, de fecha 9 de marzo de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO : ESTIMAR ÍNTEGRAMENTE la demanda presentada por la Procuradora de Tribunales Dña. Sheila Cara Martín, en nombre y representación de la actora, en la persona de DÑA. Carlota, contra la demandada en la persona de D. Ángel Daniel, y se CONDENA a éste, a desalojar la dicha vivienda, dejando ésta libre, vacua, y expedita, a disposición de la actora, fijándose por la presente como fecha para el lanzamiento, el próximo día 7 de abril de 2020, a las 09:30h de su mañana.

" La demandada deberá antes de dicha fecha, haber retirado todos los enseres y efectos que de su propiedad fuere, considerándose los mismos si así no lo hicieren, a todos los efectos legales, como res nullius. Así mismo se le pone en conocimiento de la demandada, que hasta el efectivo lanzamiento de la vivienda, está obligado a pagar la renta de los meses que se vayan devengando, en la cuenta del demandante.

" Se condena en costas a la parte demandada".

Segundo. *Tramitación en segunda instancia.*

1. La sentencia fue recurrida en apelación por la representación de D. Ángel Daniel. La parte demandante-apelada presentó escrito de oposición al recurso solicitando su desestimación y la condena a las costas del mismo a la parte recurrente.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Girona, que lo tramitó con el número de rollo 530/2020 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia n.º 376/2020 de 11 de noviembre de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO

" Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la procuradora Irene Tena Haro, en nombre y representación de Ángel Daniel, contra la Sentencia de fecha 9 de marzo de 2020 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Blanes, dictada en los autos de Juicio verbal (desahucio falta de pago - art. 250.1.1) 173/2019, y revocamos la Sentencia de instancia, en el sentido de desestimar la demanda, sin hacer imposición de las costas de ninguna de las dos instancias."

Tercero. Interposición y tramitación del recurso de casación.

1. La representación de D.^a Carlota interpuso recurso de casación conforme a lo dispuesto en el art. 479.1 de la LEC ex art. 477.2.3º y recurso extraordinario por infracción procesal al amparo de lo dispuesto en el art. 471 de la LEC, en relación con el art. 469.1 ordinal 2º, 3º y 4º de la LEC junto con el art. 218. de la LEC.

1.1 El recurso de casación por interés casacional se fundamenta en dos motivos: "[...] Al amparo de lo dispuesto en el art. 477.3 identificamos como infringidos por la Audiencia Provincial de Girona en su sentencia dictada el pasado 11 de noviembre de 2020, el art. 17.2 y 27.1 y 2 a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 (reformada en parte por la Ley 4/2013) en relación con el art.1281 del Código Civil y su desarrollo por la doctrina del Tribunal Supremo en cuanto a su aplicación y cumplimiento.

(i) Motivo primero: Denuncia la infracción de los arts. 17 y 27 LAU, así como la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo recogida en las sentencias de la sala 755/2008, de 24 de julio, 1219/2008, de 19 de diciembre, 193/2009, de 26 de marzo, 673/2009, de 30 de octubre, 594/2011, de 9 de septiembre, 137/2014, de 18 de marzo, 180/2014, de 27 de marzo y 291/2014, de 23 de mayo.

(ii) Motivo segundo: Denuncia la infracción del art. 1281 CC y de la doctrina jurisprudencial recogida en la sentencia de la sala 27/2015, de 25 de enero, que cita a su vez la sentencia 294/2012, de 18 de junio y la 827/2012, de 15 de enero.

1.2 El recurso extraordinario por infracción procesal se fundamenta en tres motivos:

Los motivos primero y segundo se introducen con el siguiente encabezamiento: "[...] Al amparo del art. 469.1.2º 3º y 4º, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, al infringir la resolución recurrida el principio de justicia rogada consagrado en el art. 216 LEC en relación con el deber de congruencia exigido por el artículo 218 LEC, en sus tres puntos o apartados, y art. 217.2 y 3 del mismo cuerpo legal.

El motivo tercero denuncia la infracción del art. 449.2 LEC y se introduce con el siguiente encabezamiento: C) El Tribunal Supremo ha determinado respecto de la necesidad de estar al corriente de pago de las rentas vencidas como un presupuesto de recurribilidad siendo MOTIVO DE RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL (Art.469.1.3º y 4º de la LEC en relación con el Art. 449.2, ambos de la LEC)".

2. Solicita de la Sala que [...]se dicte sentencia conforme a lo dispuesto en el artículo 487 de la LEC por la que estimando los motivos alegados revoque la sentencia de fecha 11 de noviembre de 2020, dictada por la Ilma. Audiencia Provincial de Girona, Sección 2ª, resolviendo el Recurso de apelación R. Apelación n.º 530/2020-2 y la sustituya por otra por la que se acuerde la confirmación de la Sentencia de 1ª Instancia n.º 1 de Blanes y consecuentemente se acuerde el desahucio y el desalojo de la vivienda arrendada, dejando esta libre, vacua y expedita, a disposición de la arrendadora así como al pago de las rentas devengadas desde la interposición de la demanda hasta que se produzca dicho desalojo".

3. Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas las partes, por auto de fecha 7 de julio de 2021 se acordó admitir el recurso de casación y el recurso extraordinario por infracción procesal interpuestos y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito, solicitando que se dicte resolución por la que se inadmitan dichos recursos y subsidiariamente, se rechacen los motivos alegados en los mismos, con expresa condena en costas a la parte recurrente.

4. Por providencia de 4 de febrero de 2022 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para votación y fallo el 1 de marzo de 2022, en que ha tenido lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Resumen de antecedentes.

1. D.^a Carlota interpuso una demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas debidas (abril de 2019: 100 €) y que se devengarán con posterioridad a la demanda y hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca (art. 220 LEC) contra D. Ángel Daniel, con base en el contrato suscrito el 1 de mayo de 2014, a la que se opuso el demandado, que solicitó su desestimación, con imposición de costas a la demandante.

2. El juzgado estimó la demanda y condenó al demandado a desalojar la vivienda y satisfacer las costas, poniendo en su conocimiento la obligación de pagar las rentas devengadas "hasta el efectivo lanzamiento".

La razón de la decisión se resume en los tres últimos párrafos del fundamento de derecho tercero:

"En conclusión, que el retraso en el pago del alquiler aunque sea leve, por un mes, o días después, puede ser motivo de resolución del contrato de arrendamiento.

"La LAU, es clara al establecer que el pago se realizará en los términos convenidos entre las partes, siendo así que en caso de no estipularse plazo, cual no es el presente caso, el art. 17 establece que se realizará dentro de los siete primeros días de cada mes.

"Ha quedado acreditado que el demandado, ingresó la renta del alquiler en una cuenta que no es la que se le indicó en el contrato por la arrendadora, sino en otra, siendo de su exclusiva responsabilidad las consecuencias derivadas de ello, no pudiéndose imponer a la demandante, las consecuencias de un desconocimiento perfectamente vencible, del demandado. Por otro lado, está acreditado igualmente, que el demandado, habría hecho ingresos en la cuenta de la arrendadora, la cual conocía desde el primer momento, incluso antes del anterior procedimiento de desahucio que ya tuvo con la misma, en diferentes fechas, todas después del día 5 de cada mes, con lo que incurrió en un reiterado retraso, deliberado, debemos entender, al no acreditar causa a que se debiera el retraso, (cuando ya ingresaba en la cuenta de la demandante), lo que según Jurisprudencia reiterada, equivale a un incumplimiento contractual, cual justifica la resolución del contrato".

3. Interpuesto recurso de apelación por el demandado, la Audiencia lo estimó y, revocando la sentencia apelada, desestimó la demanda.

La Audiencia justificó la decisión con la siguiente argumentación:

"Para resolver la cuestión que se plantea en esta alzada se debe establecer, de entrada, cuál ha sido el objeto del proceso, de acuerdo con lo que se planteó en la demanda. Y, como dice la recurrente, la demanda tan solo planteaba una resolución contractual fundada en el impago de una renta (abril 2019) del piso que la demandante tiene alquilado a la demandada.

" La prueba practicada pone de manifiesto que el arrendatario intentó el pago de la renta de manera reiterada, una vez que la transferencia le era devuelta. En los documentos del banco donde se hacían las devoluciones se indicaba como ordenante la señora Carlota. Cuando el arrendatario acude al banco para saber qué sucede con el pago de este recibo se entera de que, por un error del banco, no se estaba pagando en la cuenta adecuada (sino en una cuenta judicial referida a un procedimiento previo). Consta acreditado (documento número 25 de la contestación) que el arrendatario ordenó al banco, en fecha 11/3/2019, que los pagos de las rentas se hicieran en la cuenta de la señora Carlota (indicándose en el documento el número de cuenta), no habiendo actuado así la entidad bancaria hasta que es apercibida de su error.

" Con las premisas expuestas creemos que no se puede acceder a un desahucio a causa de un atraso de un solo mes en el pago de la renta que deriva de un error bancario y que, en cualquier caso, fue subsanado posteriormente, estando la recurrente al corriente del pago de la renta.

"Tampoco se puede fundamentar en el hecho de si el pago se habría podido hacer (en una cuenta equivocada) tres días tarde. Ante todo, la orden al banco no establecía hacerlo en este plazo. En segundo lugar, si atendemos al contenido del contrato de arrendamiento, vemos como establece (cláusula 11) que el pago tiene que ser de 100€/mes, sin indicar expresamente el día de pago. Después se establece que el arrendatario "se obliga también" a otros pagos "por adelantado" dentro de los cinco primeros días de mes.

" Querer fundamentar en un atraso pequeño inimputable al arrendatario una resolución en base a un contrato que ni siquiera fija de forma clara la obligación de pago de la renta dentro de los primeros cinco días, no resulta admisible. Es clara la voluntad que, en todo momento, el arrendatario ha tenido de pagar la renta debida.

" Queda dicho que está al corriente.

" Por las razones mencionadas el recurso tiene que ser estimado".

4. Tras haber acordado la Audiencia, en resolución del escrito presentado por la demandante-apelada interponiendo "recurso de aclaración [...] y, subsidiariamente, solicitud de subsanación y complemento de sentencia defectuosa o incompleta [...]", que no procedía aclarar, subsanar o complementar la sentencia dictada, aquella ha

interpuesto recurso de casación por interés casacional con fundamento en dos motivos, así como recurso extraordinario por infracción procesal con fundamento en tres motivos.

Todos los motivos de ambos recursos han sido admitidos.

Y el demandado-apelante, ahora recurrido, ha formalizado escrito de oposición en el que alega causa de inadmisión del recurso de casación.

5. Al alegarse causa de inadmisión del recurso de casación, procede su examen previo, pues conforme a la regla 5.^a del apdo. 1. DF. 16.^a LEC la inadmisión del recurso de casación determinaría la del recurso extraordinario por infracción procesal (sentencias 23/2021, de 25 de enero, 453/2020, de 23 de julio y 147/2020, de 4 de marzo, entre otras).

Segundo. Examen y resolución de la causa de inadmisión del recurso de casación.

1. El recurso de casación plantea dos motivos: (i) el primero, denuncia la infracción de los arts. 17 y 27 LAU, así como de la doctrina jurisprudencial recogida en las sentencias de la sala 755/2008, de 24 de julio, 1219/2008, de 19 de diciembre, 193/2009, de 26 de marzo, 673/2009, de 30 de octubre, 594/2011, de 9 de septiembre, 137/2014, de 18 de marzo, 180/2014, de 27 de marzo y 291/2014, de 23 de mayo; (ii) y el segundo, denuncia la infracción del art. 1281 CC y de la doctrina jurisprudencial recogida en la sentencia de la sala 27/2015, de 25 de enero, que cita a su vez la 294/2012, de 18 de junio y la 827/2012, de 15 de enero.

2. Refiriéndose a la inadmisión del recurso de casación, el recurrido, tras señalar que "[e]l cauce de acceso a la casación viene determinado por el ordinal 3º del Art. 477.2 de la LEC mediante la acreditación de la existencia de interés casacional", dice: "No obstante, confunde la recurrente la materia objeto de recurso al indicar que la Sentencia recurrida infringe la doctrina del Tribunal Supremo referente a la materia, impago de rentas en procedimientos de desahucio, refiriéndose concretamente a la doctrina que establece que el mero retraso en el pago de la renta pactada en un plazo determinado, supone el incumplimiento contractual, cuando en realidad, la Sentencia recurrida en ningún momento se opone a dicha doctrina".

3. La causa de inadmisión se rechaza. Las cuestiones jurídicas que plantea el recurso están claramente identificadas en el escrito de interposición, que también justifica de forma suficiente su interés casacional con la cita de las sentencias representativas de la doctrina jurisprudencial a las que, a juicio de la recurrente, se opone la sentencia recurrida.

La causa de inadmisión que ha sido alegada: que la sentencia recurrida en ningún momento se opone a dicha doctrina, forma parte de la cuestión debatida, que, en su caso, corresponde abordar y responder al examinar y resolver el fondo del recurso de casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal

Tercero. Motivos del recurso. Planteamiento. Decisión de la sala.

Motivo primero.

1. Planteamiento. El motivo primero se introduce con el siguiente encabezamiento:

"[A] amparo del artículo 469.1.2º 3º y 4º, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, al infringir la resolución recurrida el principio de justicia rogada consagrado en el Art. 216 de la LEC en relación con el deber de congruencia exigido por el artículo 218 LEC, en sus tres puntos o apartados, y art. 217.2 y 3. del mismo cuerpo legal".

En su desarrollo se alega que "[L]a Sentencia dictada en Apelación entra a resolver sobre la validez y aplicabilidad de la cláusula 11º del contrato de arrendamiento donde se fija el período de pago establecido entre las partes; consideramos que entrar a enjuiciar dicha cuestión excede el ámbito del debate toda vez que las partes centraron la controversia únicamente en la falta de pago de las cantidades adeudadas, sin solicitar la demandada apelante ni en su escrito de oposición ni tampoco en su recurso de apelación la aplicabilidad o interpretación de dicha cláusula".

2. Decisión de la sala. Se desestima. Como hemos declarado en reiteradas ocasiones (por todas, sentencias 16/2022, de 13 de enero, 635/2014, de 19 de noviembre y 610/2010, de 1 de octubre):

"[L]a incongruencia extra petita (fuera de lo pedido), en relación con el principio de iura novit curia, se produce en la medida en que la facultad que tiene el tribunal para encontrar o informar el derecho aplicable a la solución del caso comporta la alteración de los hechos fundamentales, causa de pedir, en que las partes basen sus pretensiones [...]".

Ciertamente, la Audiencia apoya su decisión, entre otras consideraciones, en que la cláusula once del contrato litigioso no indica expresamente el día de pago de la renta. Pero dicha consideración, que es el resultado de la interpretación de la cláusula, no de la alteración de los hechos litigiosos, constituye una valoración jurídica que pertenece al ámbito del recurso de casación, que también ha interpuesto la recurrente y que dedica a esta cuestión su motivo segundo, precisamente, porque no está conforme con dicha valoración.

Motivo segundo.

3. Planteamiento. En el motivo segundo, que se introduce con el mismo encabezamiento (común para ambos) que el primero, se alega que "[l]a Sentencia [...] omite pronunciarse sobre cuestiones que han sido planteadas y eran relevantes a los efectos de emitir su Fallo, en concreto sobre el pago fuera del plazo convenido de las rentas posteriores a la presentación a la demanda".

4. Decisión de la sala. Se desestima. En la demanda que dio inicio al proceso se ejercitaron de forma acumulada dos acciones, una acción de desahucio por falta de pago de la renta del mes de abril de 2019 y una acción de reclamación de dicha renta, vencida y no pagada, así como de las rentas debidas que se devengarán con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca.

El juzgado estimó la demanda y el demandado apeló la sentencia pidiendo la revocación de la sentencia apelada y la desestimación de la demanda. A lo que se opuso la demandante-apelada que solicitó la desestimación del recurso.

La sentencia de la Audiencia desestima la acción de desahucio al considerar que el retraso en el pago de la renta del mes de abril fue debido a un error bancario que posteriormente se subsanó y que no cabe imputar al arrendatario, y declara que el demandado-apelante está, a la fecha de la sentencia, al corriente en el pago de las rentas.

Por lo tanto, no hay omisión de pronunciamiento. La Audiencia da respuesta a las pretensiones de las partes. En sentido estimatorio a la del apelante que lo que instaba con el recurso de apelación era la revocación del pronunciamiento de primera instancia estimatorio de la demanda interpuesta. Y en sentido desestimatorio a la de la apelada que lo que interesaba era la desestimación del recurso y, en definitiva, que el pronunciamiento de primera instancia se confirmara.

No se puede compartir la consideración de que el pago fuera de plazo de las rentas posteriores al mes de abril constituía una cuestión que debía tener en cuenta la Audiencia, dada su relevancia para emitir el fallo. Dejando ahora de lado si se pagaron o no con retraso, lo que sí procede señalar es que esta cuestión no era relevante para resolver la acción de desahucio fundada en el impago, a la fecha de interposición de la demanda, de la renta del mes de abril, y que tampoco lo era para resolver la reclamación de cantidad al implicar lo afirmado que dichas rentas ya se habían pagado.

Así lo puso de manifiesto la propia Audiencia cuando declaró, respondiendo a la solicitud de aclaración, subsanación y complemento de la sentencia formulada por la apelante, por un lado, que "[e]l objeto del procedimiento, la sentencia ya especifica que quedaba centrado en lo planteado en la demanda, referido al impago de la renta del mes de abril 2019 sin perjuicio que, de haberse estimado el recurso, se pudiera haber condenado al pago de otras rentas futuras impagadas, si fuese el caso [...]"; y, por otro lado, que "[c]uando se dicta sentencia el recurrente se encuentra al corriente de pago de rentas".

Motivo tercero.

5. Planteamiento. En el motivo tercero se denuncia la infracción del art. 449.2 LEC. Se alega que tanto en el escrito de oposición al recurso de apelación como en el que se presentó, posteriormente, el 9 de noviembre de 2020, "[s]e manifestó que el apelante no ha cumplido con el requisito formal del 449.2 de la LEC [...]", por lo que "En consecuencia, la Sentencia no debería haberse publicado no sin antes resolverse el incidente previsto por el Art. 449.2 de la LEC. En cualquier caso, ni tan siquiera la sentencia dictada ni su Auto aclaratorio hacen mención expresa a esta circunstancia por lo que dicha cuestión no fue resuelta. Consideramos probado el hecho de que se ha visto alterado el íter (sic) procedimental que causando una innegable indefensión a esta parte, vulnerando así las normas esenciales que todo procedimiento debe seguir causando una evidente indefensión a esta parte vulnera nuestro derecho a la tutela judicial efectiva (Art. 24 GE) al apartarse de las normas básicas que todo procedimiento debe seguir habida cuenta que, con a (sic) la fecha de presentación de nuestro escrito e, insistimos, previo al dictado de la sentencia, esta parte manifestó que la parte demandada recurrente había dejado de pagar varias rentas vencidas".

6. Decisión de la sala. Se desestima. El art. 449.2 LEC dispone, en su primer inciso: "Los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación, a que se refiere el apartado anterior, se declararán desiertos, cualquiera que sea el estado en que se hallen, si durante la sustanciación de los mismos el demandado recurrente dejare de pagar los plazos que venzan o los que deba adelantar [...]".

En el escrito de oposición al recurso de apelación, no se contiene alusión alguna al art. 449.2 LEC. Y tampoco se dice en él que el apelante dejara de pagar las rentas vencidas. Lo que se afirma, en relación con el pago de las rentas posteriores al mes de abril de 2019, es "la existencia de retrasos".

En el escrito que se presentó posteriormente, el 9 de noviembre de 2020, solicitando que se declarara desierto el recurso de apelación, lo que afirmó la apelada fue el pago extemporáneo (no la falta de pago) de las rentas de julio, agosto, septiembre y octubre de 2020. En relación con la renta del mes de noviembre sí afirmó la falta de pago, pero está justificado, por medio de resguardo bancario aportado por el apelado, que dicha renta se pagó a través de una transferencia bancaria ordenada por aquel y con fecha de valor del día 4 de dicho mes.

Por último, en la sentencia de la Audiencia, dictada el 11 de noviembre de 2020, se afirma que el demandado-apelante está al corriente en el pago de las rentas. Y en el auto de 12 de enero de 2021 que da respuesta a la solicitud de aclaración, subsanación y complemento formulada por la apelada, se declara "[E]n cuanto a la aplicación al caso del artículo 449 LEC cabe decir que cuando se dicta sentencia el recurrente se encuentra al corriente de pago de rentas, por lo que debía entrar a resolver su recurso [...]". Por lo tanto, sí existe la mención expresa que niega la recurrente.

Recurso de casación

Cuarto. Motivos del recurso. Planteamiento. Decisión de la sala.

Motivo primero.

1. Planteamiento. Como hemos dicho con anterioridad, en este motivo se denuncia la infracción de los arts. 17 y 27 LAU, así como de la doctrina jurisprudencial recogida en las sentencias de esta sala 755/2008, de 24 de julio, 1219/2008, de 19 de diciembre, 193/2009, de 26 de marzo, 673/2009, de 30 de octubre, 594/2011, de 9 de septiembre, 137/2014, de 18 de marzo, 180/2014, de 27 de marzo y 291/2014, de 23 de mayo. Lo que declara esta doctrina es que:

"[e]l pago total de la renta del arrendamiento de una vivienda, fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la posibilidad de la resolución arrendaticia, o en su caso de declarar enervada la acción de desahucio, aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, pues el arrendador no está obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas".

2. Decisión de la sala. Se desestima. La doctrina anterior no resulta de aplicación, dado que no contempla la circunstancia que, conforme a lo razonado por la Audiencia, singulariza el presente caso y fundamenta la decisión: que el retraso en el pago de la renta del mes de abril de 2019 no se le puede imputar al arrendatario, sino que es atribuible a un error del banco.

La Audiencia alcanza esa conclusión al considerar probado que el arrendatario intentó el pago de la renta de manera reiterada, dado que la transferencia le era devuelta, figurando, en la documentación bancaria de devolución, la arrendadora como ordenante, y que, cuando acudió al banco para informarse, comprobó que, por un error de la propia entidad, el dinero no se transfería a la cuenta de la arrendadora, sino a una cuenta judicial referida a un procedimiento previo, y ello pese a que el 11 de marzo anterior había ordenado por escrito con indicación de su número que los pagos de las rentas se hicieran en la cuenta de la arrendadora, "no habiendo actuado así la entidad bancaria hasta que es apercibida de su error".

Solo suprimiendo la circunstancia anterior, de la que se desentiende por completo la recurrente, cabría plantearse la aplicación al caso de la doctrina anterior y, consecuentemente, su posible vulneración.

Motivo segundo.

3. Planteamiento. En este motivo, como también dijimos anteriormente, se denuncia la infracción del art. 1281 CC y de la doctrina jurisprudencial recogida en la sentencia de la sala 27/2015, de 25 de enero que cita a su vez la 294/2012, de 18 de junio y la 827/2012, de 15 de enero. La recurrente dice que: "[E]n el caso que nos ocupa, la "literalidad del contrato" no deja lugar a dudas cuando en el Acuerdo 11º relativo a las "obligaciones del arrendatario", éste se obliga a abonar la renta pactada "dentro de los cinco primeros días de cada periodo natural acordado", esto es, dentro de los cinco primeros días de cada mes. La voluntad real o efectivamente querida por las

partes se erige como principio rector de la labor interpretativa es inequívoca en un clausurado como el que nos ocupa, meridianamente claro".

4. Decisión de la sala. Se desestima. Constituye doctrina jurisprudencial reiterada (por todas, sentencia 123/2022, de 16 de febrero):

"[q]ue la interpretación de los contratos constituye una función de los tribunales de instancia. Por lo que la realizada por estos ha de prevalecer y no puede ser revisada en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por aquella en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario.

" El único objeto de discusión a través del recurso de casación sobre la interpretación contractual, no se refiere a lo oportuno o conveniente, sino a la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico. Por ello, salvo en estos casos, prevalecerá el criterio del tribunal de instancia, aunque la interpretación contenida en la sentencia no sea la única posible, o pudiera caber alguna duda razonable acerca de su acierto o sobre su absoluta exactitud (SSTS de 4 de abril de 2011, RC n.º 41/2007; 13 de junio de 2011, RC n.º 1008/2007; 4 de octubre de 2011, RC n.º 1551/2008 y 10 de octubre de 2011, RC n.º 1148/2008, entre otras muchas) [...]".

Conforme a la cláusula 11º del contrato litigioso el arrendatario se obliga: "Al pago de la renta, que se establece en 100,00€ (cien euros) al mes. Se obliga también a los aumentos e incrementos legales y cantidades asimiladas, por adelantado en el domicilio de la propiedad y dentro de los primeros cinco días de cada periodo natural acordado, sin que esta obligación pueda quedar desvirtuada por cualquier otra práctica en contra. En caso de efectuarse este cobro por domiciliación bancaria, el pago de cualquier gasto o canon que para tal gestión se establezca por la entidad bancaria o Caja de Ahorros, que será de 3,00€ (tres euros) por recibo".

La Audiencia, respondiendo al argumento esgrimido por la recurrida en el escrito de oposición al recurso de apelación al decir que, "[c]on independencia del error cometido, lo cierto es que aún (sic) habiéndose realizado dichos ingresos en la cuenta corriente de la arrendadora los mismos estarían realizados fuera del plazo de 5 días establecido por contrato [...]" y que "[E]l mes de abril vuelve a realizar la transferencia el día 8 [...]", razona que:

"[T]ampoco se puede fundamentar [el desahucio] en el hecho de si el pago se habría podido hacer (en una cuenta equivocada) tres días tarde. Ante todo, la orden al banco no establecía hacerlo en este plazo. En segundo lugar, si atendemos al contenido del contrato de arrendamiento, vemos como establece (cláusula 11) que el pago tiene que ser de 100€/mes, sin indicar expresamente el día de pago. Después se establece que el arrendatario "se obliga también" a otros pagos "por adelantado" dentro de los cinco primeros días de mes".

Dada la redacción de la cláusula que se refiere en oraciones distintas y separadas por un punto y seguido al pago de la renta, por un lado, y al de los aumentos, incrementos legales y cantidades asimiladas, por el otro, predicando de forma expresa tan solo de estos segundos el pago dentro de los primeros cinco días de cada periodo natural acordado, la interpretación de la Audiencia, aunque no sea la única posible o se pueda cuestionar si es la más acertada, no puede ser tildada de manifiestamente ilógica, irracional o arbitraria.

Es más, la evidencia de la literalidad en la que fundamenta la recurrente el sentido que le atribuye no es tal, siquiera sea, porque no alude al pago mediante transferencia, refiriéndose tan solo al que debe realizarse en el domicilio de la propiedad y a la posibilidad de la domiciliación bancaria.

Es cierto, que la transferencia de la renta del mes de abril se realizó el día 8 y que, por lo tanto, en principio, estaría fuera de los siete primeros días del mes a los que se refiere el art. 17.2 LAU que es el precepto que, según señaló la Audiencia en el auto resolviendo la solicitud de aclaración, subsanación o complemento de sentencia, tendría que operar de forma subsidiaria a falta de una clara disposición en el contrato sobre el plazo de pago de la renta.

Pero también es cierto, que la Audiencia, refiriéndose a la orden que el arrendatario dio al banco de que los pagos de las rentas se hicieran en la cuenta de la arrendadora, dice que dicha orden "[n]o establecía hacerlo en ese plazo [...]", que se trata de "[u]n atraso pequeño inimputable al arrendatario [...]" y que "[e]s clara la voluntad que, en todo momento, el arrendatario ha tenido de pagar la renta debida [...]".

Añádase a todo lo anterior, por último, que el argumento esgrimido por la recurrida en el escrito de oposición al recurso de apelación pone de manifiesto un dato en el que no repara la Audiencia: la acción de desahucio carecería de fundamento, aunque se asumiera que el pago de la renta del mes de abril se produjo fuera de plazo al realizarse mediante transferencia el día 8, pues al haberse presentado la demanda, que está fechada el día 9, con posterioridad, cuando se ejerció la acción la "falta de pago" ya no existía.

Quinto. Costas y depósitos.

Al desestimarse tanto el recurso extraordinario por infracción procesal como el recurso de casación, procede imponer las costas generadas por ambos recursos a la recurrente (arts. 398.1 y 394.1 LEC), con pérdida de los depósitos constituidos para recurrir (disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ).

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 interpuesto por D.ª Carlota contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Girona el 11 de noviembre de 2020 (recurso de apelación 530/2020).

2.º Desestimar el recurso de casación interpuesto por D.ª Carlota contra la sentencia referida en el ordinal anterior.

3.º Imponer a D.ª Carlota las costas ocasionadas con los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, con pérdida de los depósitos constituidos para recurrir.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

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

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.