

**TRIBUNAL SUPREMO**

**SALA PRIMERA**

**GABINETE TÉCNICO**



---

**RECOPIACIÓN DE DOCTRINA JURISPRUDENCIAL DE LA  
SALA PRIMERA  
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS  
AÑO 2014**

---

**Análisis y recopilación: D.<sup>a</sup>ALICIA GONZÁLEZ TIMOTEO. MAGISTRADA.  
LETRADA GABINETE TÉCNICO DEL TRIBUNAL SUPREMO. ÁREA CIVIL**

## SUMARIO

- 1.- ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CELEBRADO BAJO LA VIGENCIA DEL RDL 2/1985. PRÓRROGA FORZOSA.**
- 2. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA SOMETIDO AL TRLAU 1964. DERECHO DEL ARRENDADOR DE REPERCUTIR LOS GASTOS CAUSADOS POR LA REALIZACIÓN DE OBRAS NECESARIAS CUANDO HAYAN SIDO EJECUTADAS**
- 3.- ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA SOMETIDO AL TRLAU 1964. REPERCUSIÓN DE OBRAS IMPUESTAS ADMINISTRATIVAMENTE.**
- 4.-ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. RESOLUCIÓN POR RETRASO EN EL PAGO DE LA RENTA CUANDO YA SE HA PRODUCIDO UNA ENERVACIÓN DEL DESAHUCIO.**
- 5.- ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. SUBROGACIÓN MORTIS CAUSA: HIJO MINUSVÁLIDO.**
- 6.- ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. RETRASO EN EL PAGO DE UNA SOLA MENSUALIDAD DE RENTA, CUANDO AÚN CABE ENERVACIÓN.**
- 7.- ARRENDAMIENTOS URBANOS PARA USO DISTINTO DE LA VIVIENDA. LAU 1994 PRINCIPIO DE AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD, EX ARTÍCULO 4.3 L.A.U PACTO DE DURACIÓN DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA, CON LA FACULTAD DEL ARRENDATARIO DE EXTINGUIRLA, PACTÁNDOSE UNA CONCRETA INDEMNIZACIÓN EN TAL CASO.**
- 8.- DERECHO DE RETORNO. LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1964.**
- 9.- DESAHUCIO POR PRECARIO ENTRE COHEREDEROS.**
- 10.- DESAHUCIO POR PRECARIO ENTRE COHEREDEROS: LEGITIMACIÓN DE LA LEGATARIA DE USUFRUCTO UNIVERSAL DE LA HERENCIA Y COPROPIETARIA DEL INMUEBLE SOBRE EL QUE SE EJERCITA LA ACCIÓN**
- 11.- DESAHUCIO POR PRECARIO ENTRE COHEREDEROS: USO POR CESIÓN DEL CAUSANTE.**
- 12.- RETRACTO ARRENDATICIO. DEMANDA DE RETRACTO INTERPUESTA TRAS LA MEJORA DE LA POSTURA EFECTUADA POR TERCERO PRESENTADO POR EL DEUDOR (ART. 670.4 LEC) Y ANTES DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN DICTADO POR EL SECRETARIO JUDICIAL EN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE TÍTULOS NO JUDICIALES.**
- 13.- REQUERIMIENTO DE PAGO PREVIO PARA IMPEDIR LA ENERVACIÓN DEL DESAHUCIO. REQUISITOS. ARTÍCULO 22.4 LEC**

## I.- ARRENDAMIENTOS URBANOS

### 1.- Arrendamiento de vivienda celebrado bajo la vigencia del RDL 2/1985. Prórroga forzosa.

*«Se ratifica la doctrina jurisprudencial en el sentido de que en los contratos de arrendamiento de vivienda concertados con posterioridad al RDL 2/1985, cuando no exista una cláusula específica, la conclusión de duración y sometimiento a la prórroga forzosa debe ser clara y terminante, de modo que pueda extraerse tal conclusión, sin ningún género de dudas, del clausulado.»*

*[Sentencia de 23 de octubre de 2014. Recurso de casación: Num.: 2586/2012  
Ponente Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas]*

### 2. Arrendamiento de vivienda sometido al TRLAU 1964. Derecho del arrendador de repercutir los gastos causados por la realización de obras necesarias cuando hayan sido ejecutadas

*« El recurso debe ser desestimado porque la excepción es aplicable al estar establecida por una ley. En su Disposición Transitoria Segunda (Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985), apartado c (Otros derechos del arrendador), estipulación 10.3, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, reguladora de los Arrendamientos Urbanos, establece que el arrendador «podrá repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del artículo 108 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o de acuerdo con las reglas siguientes: 1ª Que la reparación haya sido solicitada por el arrendatario o acordada por resolución judicial o administrativa firme».*

*Aplicabilidad, pues, al caso por concurrir las condiciones para ello, como ya tiene declarado esta Sala en su mencionada sentencia de 30 de octubre de 2013.».*

*[Sentencia de 3 de diciembre de 2014. Recurso de casación : Num.: 3312/2012  
Ponente Excmo. Sr. D. José Luis Calvo Cabello]*

### 3.- Arrendamiento de vivienda sometido al TRLAU 1964. Repercusión de obras impuestas administrativamente.

*«Esta Sala ya se pronunció en sentencia de 30 de octubre de 2013, rec. 1513 de 2011, en el sentido de permitir la repercusión de las obras impuestas por la Administración, en interpretación de las norma transcrita, y ello aún cuando los contratos de arrendamiento fuesen posteriores a la LAU de 1964.*

*No se infringía la doctrina jurisprudencial de esta Sala, dado que estamos, en su mayor parte, ante un supuesto de obras impuestas administrativamente que no es el caso de la analizada en sentencia de 21 de mayo de 2009, pues la DT 2ª establece la disyuntiva entre los casos del art. 108 de la LAU de 1964 y los casos de obras impuestas administrativamente, en cuyo supuesto sí son repercutibles las obras en los contratos de arrendamientos de viviendas concertados antes de 9 de mayo de 1985. »*

*[Sentencia de 22 de octubre de 2014. Recurso de casación: Num.: 2469/2012  
Ponente Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas]*

#### **4.-Arrendamiento de vivienda. Resolución por retraso en el pago de la renta cuando ya se ha producido una enervación del desahucio.**

« La sentencia núm. 729/2010, de 10 noviembre (Rec. 2161/2006) reitera que «esta Sala ya ha fijado como doctrina jurisprudencial (SSTS19 de diciembre de 2008, RC 648/2004,26 de marzo de 2009, RC 1507/2004 , entre otras) que el 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, y ello aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, sin que el arrendador venga obligado a que el arrendatario se retrase (sic) de ordinario en el abono de las rentas periódicas

» (...) no puede imputarse en el caso presente al arrendador demandante una actuación contraria a sus actos propios anteriores, en la forma que esta Sala ha definido tal doctrina en las sentencias que se citan y en otras muchas, ya que si bien es cierto que en el contrato se fijaba que la renta había de ser satisfecha por el arrendatario dentro de los cinco primeros días de cada mes -no obstante lo cual era costumbre entre las partes que se abonara a mediados de mes- es lo cierto que en este caso el arrendador no interpone la demanda de desahucio por impago de la renta del mes de diciembre de 2010 hasta el día 21 de dicho mes –y la misma se satisface efectivamente el día 31 siguiente- por lo que el retraso no quedaba amparado por la costumbre seguida entre las partes.».

[Sentencia de 18 de marzo de 2014. Recurso de casación: Num.: 214/12. Ponente Excmo. Sr. D.: Antonio Salas Carceller]

#### **5.- Arrendamiento de vivienda. Subrogación mortis causa: hijo minusválido.**

« Se fija como doctrina jurisprudencial la siguiente: en la interpretación de la Disposición Transitoria 2ª B) de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, apartado 4º, párrafo 3º, en relación con la Disposición Adicional novena de la misma Ley, en materia de subrogación mortis causa, es suficiente para reconocer la subrogación que se produzca la situación de convivencia y el hijo se encuentra afectado por la minusvalía, sin necesidad de que esta hubiera sido declarada en el momento del fallecimiento del arrendatario por el órgano competente»

[Sentencia de 11 de julio de 2014. Recurso de casación y extraordinario por infracción procesal: Num.: 900/12Ponente Excmo. Sr. D.: José Antonio Seijas Quintana]

#### **6.- Arrendamiento de vivienda. Retraso en el pago de una sola mensualidad de renta, cuando aún cabe enervación.**

« Declarar como doctrina jurisprudencial que el 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, sin que el arrendador venga obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas.»

[Sentencia de 27 de marzo de 2014. Recurso de casación : Num.: 141/2011.Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Marín Castán]

**7.- Arrendamientos Urbanos para uso distinto de la vivienda. LAU 1994 Principio de autonomía de la voluntad, ex artículo 4.3 L.A.U Pacto de duración de la relación arrendaticia, con la facultad del arrendatario de extinguirla, pactándose una concreta indemnización en tal caso.**

*«En el presente caso, no ha habido incumplimiento. En el contrato de arrendamiento se le concede al arrendatario la facultad de declarar extinguido el contrato dentro del plazo pactado, plazo "potestativo para la arrendataria, quien podrá dar por resuelto este contrato a todos los efectos en cualquier momento de su vigencia..." y si ésta, en uso de tal facultad, la ejerce en los primeros cinco años "vendrá obligada a abonar..." (tal cláusula ha sido transcrita en líneas anteriores). No es, por tanto, cláusula penal para el caso de incumplimiento de una obligación, sino cláusula en caso de cumplir lo que se ha previsto expresamente en el contrato. Esta cláusula no ejerce, como sí ocurre en la penal, la función coercitiva de la obligación principal, ni la función liquidadora (o sustitutiva) de los perjuicios "en caso de falta de cumplimiento", dice el artículo 1152 del Código civil. Con lo cual, no tiene sentido la posible moderación por incumplimiento parcial porque no hay tal: la obligación de la arrendataria no ha sido "en parte o irregularmente cumplida", sino que ha sido observada conforme a lo pactado, pacta sunt servanda, es decir, de acuerdo con la lex contractus.»*

*[Sentencia de 10 de diciembre de 2013. Recurso de casación: Num.: 2237/11. Ponente Excmo. Sr. D.: Xavier O'Callaghan Muñoz]*

**8.- Derecho de Retorno. Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.**

Por el arrendador se comunicó al arrendatario el derribo acompañando proyecto de documento relativo al retorno, para el caso de que le interesase al arrendatario. El derribo fue suspendido por la jurisdicción contencioso administrativa. El arrendatario instó aclaración al arrendador sobre la fecha de desalojo, al estar suspendido el derribo y no obtuvo contestación. Necesidad de desalojo en el plazo preceptivo de un año, pese a la suspensión del acto administrativo. Valor jurídico del silencio.

*[Sentencia de 14 de marzo de 2014. Recurso de casación : Num.: 1070/11. Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Arroyo Fiestas]*

**9.- Desahucio por precario entre coherederos.**

*« Al respecto, y dentro de la doctrina fijada por la sentencia de pleno de esta Sala conviene realizar las siguientes precisiones. En primer término, el supuesto en cuestión se encuadra metodológicamente en el ámbito de la protección posesoria de las cosas comunes de la herencia durante el periodo de indivisión de la misma (artículos 445 y 450 del Código Civil), de forma que aunque se admite la coposesión, y su tutela, ello no autoriza a ningún coheredero a que posea con carácter exclusivo un bien que pertenece pro-indiviso a la comunidad hereditaria. Lo actuado en este sentido comporta una clara extralimitación objetiva del derecho de posesión del coheredero y como tal un perjuicio o despojo injustificado para el resto de los coherederos.*

*En segundo término, sentado lo anterior, debe señalarse que esta ratio (razón) de la tutela dispensada debe prevalecer e informar el contexto doctrinal*

*debatido. En efecto, en este sentido el recurso práctico hacia la viabilidad en estos supuestos del controvertido desahucio por precario no debe entorpecer la aplicación paulatina de la protección específica de la posesión ya mediante su defensa interdictal o, en su caso, por medio de la acción publiciana, pues el coheredero poseedor no tiene la posición de un mero precarista (sin título alguno, salvo la simple tolerancia).*

*No obstante, y desde la misma ratio que justifica la protección posesoria de los coherederos, así como desde la perspectiva metodológica expuesta, también debe de puntualizarse que los argumentos utilizados para justificar la razón práctica del desahucio tampoco pueden ser a su vez argumentados, valga la redundancia, como elementos técnicos o conceptuales del contexto debatido. En efecto, el recurso al abuso del derecho no viene a significar, con rigor, que el coheredero poseedor incurre en dicha figura, pues sencillamente no se dan los presupuestos de la misma, es decir, no es que su ejercicio del derecho vulnere la exigencia de la buena fe como estándar de conducta exigible dentro de los límites formales del uso de un derecho, objetiva o externamente legal, sino que directamente su posesión en exclusiva o excluyente del bien hereditario comporta una extralimitación de su derecho de coposesión carente, por tanto, de una necesaria cobertura formal de derecho; con lo que se viene a subrayar, en realidad, la naturaleza de perjuicio o daño injustificado que produce dicha posesión para el resto de los coherederos que forman la comunidad hereditaria.*

*De ahí, que señalada esta extralimitación objetiva en el ejercicio del derecho por el coheredero poseedor no quepa, en puridad, contrariamente a lo argumentado por la sentencia de Apelación, sujetar dicha infracción a determinados criterios ponderadores de la posible validez y eficacia de la posesión en exclusiva del coheredero, sean estos la comparación de las cuotas de participación, la rentabilidad derivada o el inicio de la misma con anterioridad o posterioridad al fallecimiento del causante, salvo los actos propios del resto de coherederos en orden a la tolerancia de dicha posesión.»*

*[Sentencia de 29 de julio de 2013. Recurso de casación: Num.: 970/11. Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Orduña Moreno]*

#### **10.- Desahucio por precario entre coherederos: legitimación de la legataria de usufructo universal de la herencia y copropietaria del inmueble sobre el que se ejercita la acción**

*«Desde la perspectiva metodológica y conceptual que debe presidir la fundamentación debe señalarse, con carácter preliminar, que la cuestión controvertida no debe reconducirse, en rigor, a la tradicional polémica con ocasión del desahucio por precario entre coherederos cuando la herencia permanece indivisa; cuestión, por otra parte, ya resuelta por esta Sala en las SSTS de 16 de septiembre de 2010 y 28 de febrero de 2013, y precisada conceptualmente en la reciente sentencia de 29 de julio de 2013 (núm. 501/2013).*

*En efecto, desde la perspectiva analítica enunciada debe resaltarse que de la situación de indivisión, propia de la comunidad hereditaria, no se infiere una fundamentación o razón lógico-jurídica suficiente en orden a explicar la posible correlación o juego de los derechos hereditarios en liza cuando, precisamente, dicha concurrencia de derechos, en sí misma considerada, escape del fenómeno abstractivo de la indivisión por venir alguno de los derechos en liza ya plenamente determinado o concretado.*

*Esta autonomía o proyección del derecho hereditario ha sido recientemente desarrollada por esta Sala a propósito de la naturaleza y caracterización del ius delationis en el curso del fenómeno sucesorio, destacándose la razón de*

*equivalencia y unidad entre ambos. Así, en la Sentencia de 20 de julio de 2012 (núm. 516/2012), en torno a la equivalencia entre la unidad del fenómeno sucesorio y esencialidad del ius delationis, se destaca que la fórmula de la renuncia traslativa, a tenor del artículo 1000.1 del Código Civil, comporta una implícita aceptación ex lege de la herencia y, por tanto, del ius delationis, que no se transmite al haberse ya ejercitado, de forma que dicha aceptación de la herencia es la que causaliza al inmediato negocio de atribución que se realice. En parecidos términos doctrinales, la sentencia de 30 de octubre de 2012 (núm. 624/2012) resalta como la figura del fideicomiso de residuo se integra en la estructura y unidad del fenómeno sucesorio en el que venga previsto como una proyección de la centralidad y generalidad que presenta la institución de heredero, de suerte que el fideicomisario trae directamente causa adquisitiva del fideicomitente o testador, ya que el fiduciario, a estos efectos, no fracciona la unidad del fenómeno sucesorio sin transmitir derecho sucesorio alguno que no estuviese ya en la esfera hereditaria del heredero fideicomisario.*

*Por su parte, en orden a la razón de equivalencia señalada, la sentencia de pleno de esta Sala, de 11 de septiembre de 2013 (núm. 539/2011), precisa que el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero trasmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; todo ello, dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente.»*

*[Sentencia de Pleno 20 de enero de 2014. Recurso de casación : Num.:495/2011 Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Orduña Moreno]*

## **11.- Desahucio por precario entre coherederos: uso por cesión del causante.**

*« El uso por cesión de un causante, por sí solo, no constituye como dato, es mera tolerancia. Otra cosa sería que en testamento se le adjudicara la propiedad o la posesión, lo cual quedaría dentro del Derecho de sucesiones, fuera del contractual. Por tanto y como consecuencia de ello, cabe la acción de desahucio contra aquel coheredero que está poseyendo en exclusiva un bien que forma parte del patrimonio hereditario del causante, sin título acreditado»*

*[Sentencia de 14 de febrero de 2014. Recurso de casación : Num.: 39/12. Ponente Excmo. Sr. D.: Xavier O´Callaghan Muñoz]*

**12.- Retracto Arrendaticio. Demanda de retracto interpuesta tras la mejora de la postura efectuada por tercero presentado por el deudor (art. 670.4 LEC) y antes del decreto de adjudicación dictado por el secretario judicial en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales.**

La venta judicial se consuma desde el decreto de adjudicación. El retraso en el dictado del decreto de adjudicación no puede perjudicar a quien se ha comportado con diligencia procesal. El demandante era arrendatario en el momento de la mejora de la postura y había dejado de serlo en la fecha del decreto de adjudicación. Derecho a un proceso sin dilaciones indebidas. Art. 24.2 Constitución. Se desestima el recurso de casación.

*[Sentencia de PLENO de 21 de enero de 2014. Recurso de casación y extraordinario por infracción procesal: Num.: 3031/2012. Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Arroyo Fiestas]*

**13.- Requerimiento de pago previo para impedir la enervación del desahucio. Requisitos. Artículo 22.4 LEC**

*«1. La comunicación ha de contener un requerimiento de pago de renta o cantidad asimilada.*

*2. Ha de ser fehaciente, es decir, por medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente.*

*3. Ha de referirse a rentas impagadas.*

*4. Debe transcurrir el plazo legalmente previsto, que ha venido fluctuando entre uno y dos meses, en las sucesivas reformas legales.*

*5. Que el arrendatario no haya puesto a disposición del arrendador la cantidad reclamada.*

*Sin embargo no se exige que se comuniqué al arrendatario:*

*1. Que el contrato va a ser resuelto.*

*2. Que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo.»*

*[Sentencia de 28 de mayo de 2014. Recurso de casación y extraordinario por infracción procesal : Num.: 1051/2012 Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Arroyo Fiestas]*

*« Se fija como doctrina jurisprudencial, la siguiente: el requerimiento de pago que se hace al amparo artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no exige que se comuniqué al arrendatario que el contrato va a ser resuelto y que no procederá enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo. Se estima el recurso de casación.»*

*[Sentencia de 23 de junio de 2014. Recurso de casación : Num.: 1437/13 Ponente Excmo. Sr. D.: José Antonio Seijas Quintana]*

