

Apuntes sobre la resolución arrendaticia por incumplimiento de un pacto contractual que proscribe la tenencia de perros y, por llevar a cabo una actividad insalubre

Muchas veces ante un contrato de arrendamiento anterior a 1994, optamos por acudir a la regla general olvidando la norma especial por la que se rige el contrato, de esta forma manifestamos que el contrato es ley entre las partes y deben cumplirse al tenor de los mismos (cfr. art. 1091 CC), y si el contrato que vincula a las partes contiene un pacto en virtud del cual se prohibía a la arrendataria tener en la vivienda arrendada perros o cualesquiera otros animales, pacto lícito, fruto de la autonomía de la voluntad, al no ser contrario a la ley, a la moral ni al orden público (cfr. art. 1255 CC) este deberá respetarse y le aplicamos el artículo 27-1 de la LAU de 1994 y el artículo 1124 Código Civil para concluir que el no cumplimiento de un pacto del contrato (la prohibición de la tenencia de perros y otros animales) es causa determinante de la resolución del contrato.

Pero estamos ante un contrato de arrendamiento de vivienda que se rige por la LAU de 1964 y así refirmado por la Disposición Transitoria Segunda de la LAU de 1994 y a salvo las especialidades recogidas en esta última norma, entre las que no se encuentra las causas de resolución del contrato de arriendo, sigue de aplicación aquella ley, razón por la cual no resulta de aplicación a este contrato el artículo 27-1 de la LAU 1994 y por ende el Juez incurre en un error de aplicación normativa, porque conforme a ese conjunto legal las causas de resolución contractual del contrato arrendaticio de vivienda como la de autos, son únicamente las tasadas legalmente con "numerus clausus" en el artículo 114 de la LAU de 1964 que no remite al artículo 1124 del Código Civil y que, como sentó reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras, sentencias de 21-6-1960; 13-3-1961, 6-6-1964, 22-6- 1971 y 11-3-1977) no podía a tal efecto acudirse a otros motivos diversos de los colacionados por el legislador de 1964, en clara protección de la posición jurídica del arrendatario (principio rector en dicha Ley de 1964). » En consecuencia, resulta inviable aplicar la doctrina resolutoria contractual del artículo 1124 del Código Civil reglada para los negocios bilaterales y sinalagmáticos por un incumplimiento del contrato que no está tasado en la ley específica y especial, como causa resolutoria cuando al caso es de preferente aplicación esa Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y no está posibilitada para tal cuestión ni la remisión ni aplicación de la Ley común (Código Civil).

La segunda cuestión planteada sería la resolución del contrato por entender que la tenencia de animales (dos perros y gatos) incumplía el contrato y provocaba una situación de molestias e insalubridad que es una cuestión de prueba.

De esta forma deberá acreditarse que concurre, al caso, la notoriedad de la insalubridad (nocividad para la salud) y que traiga por única causa exclusiva la posesión de perros gatos; reportando la gravedad y proporción exigida para la aplicación de la resolución del contrato por una deficiente limpieza de la vivienda por parte de la demandada.

Puesto que lo que se solicita es la resolución del contrato, se deberá valorar la entidad de las molestias denunciadas, y en la valoración conjunta de la prueba, para que la Sala llegue a la conclusión de que ha quedado acreditada la gravedad, intensidad y entidad requeridas para que las molestias que pudieran haberse producido por la introducción de los perros gatos de la arrendataria fueran causa de resolución del contrato. La prueba podrá basarse en testifical, la documental, el reconocimiento judicial (que aprecie la existencia de animales, olor vinculado a animales, sino olor a humedades, de lo que se hacen constar en la diligencia muestras de su realidad, y por

falta de ventilación), así como las consecuencias deducidas a partir de las denuncias del propietario y que debió propiciar la intervención repetida de la Administración competente, pues si esta se ha limitado a recomendar que se esmere la limpieza de la vivienda y mejoren las condiciones de salubridad, sin haber adoptado o concretado la autoridad pública sanitaria medida cautelar o definitiva de mayor entidad o gravedad en ejercicio de su competencias, siquiera de carácter sanitario o de saneamiento y esa mayor limpieza es la que se pone de manifiesto sin que tampoco conste que posteriormente se haya intimado por los servicios municipales a una mayor actuación y tampoco apertura expediente sancionador no cabra la resolución por falta de acreditación de lo alegado.

Salvo mejor opinión

